COMMUNE D'ALLONNES (49)

DECLARATION DE PROJET

DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

l'innovation au Service de nos Métiers
URBANISME / PAYSAGE / ARCHITECTURE

LE MAITRE D'OUVRAGE

Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement

11 rue du Maréchal Leclerc

49408 Saumur Cedex

LE MAITRE D'OUVRAGE DELEGUE

SODEMEL

79 rue Desjardins - ANGERS 49100

49100 ANGERS

L'EQUIPE

URBAN'ism

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

Théma Environnement

ZA Aéropôle-Alizés - Bât C - 181 rue Georges Guyenemer

44150 ANCENIS

SOMMAIRE

CONTEXTE 3

PRESENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZA DE LA RONDE 4

LES GRANDES LIGNES DU PROJET 4
INTERET GENERAL DU PROJET 4

RECOURS A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET 7

MISE EN COMPATIBILITE DU PLU 7

EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 7
ÉVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 11
ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE – PLAN 4.C LE TERRITOIRE COMMUNAL, PARTIE NORD – 1/5000° 12
ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT – ZONE AU 15

CONTEXTE

La zone d'activités de la Ronde est située entre la route départementale n°10 vers Tours et la route départementale n°767 vers Le Mans, à proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute A 85 Angers-Tours.

Une première zone d'une superficie d'environ 20 hectares a été aménagée par un Syndicat Mixte à Vocation Unique sous la forme d'un lotissement. Les travaux de viabilisation se sont achevés en 2001. Face au succès rencontré dans la commercialisation de ce secteur, la Communauté d'Agglomération de Saumur Loire Développement (Saumur agglo) a décidé l'extension du parc d'activités de la Ronde afin de développer l'offre foncière en matière de développement économique sur la partie nord de l'Agglomération saumuroise.

Elle a donc créé une ZAC par délibération du 25 septembre 2003, permettant d'étendre la superficie de la zone d'activités de la Ronde de 24 ha supplémentaires. Cette ZAC 1 n'est pas directement contiguë au lotissement et propose un deuxième accès au site par la création d'un rond-point sur la RD 767. Ce projet d'extension a été déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral D3-2003 n°560 du 23 juillet 2003.

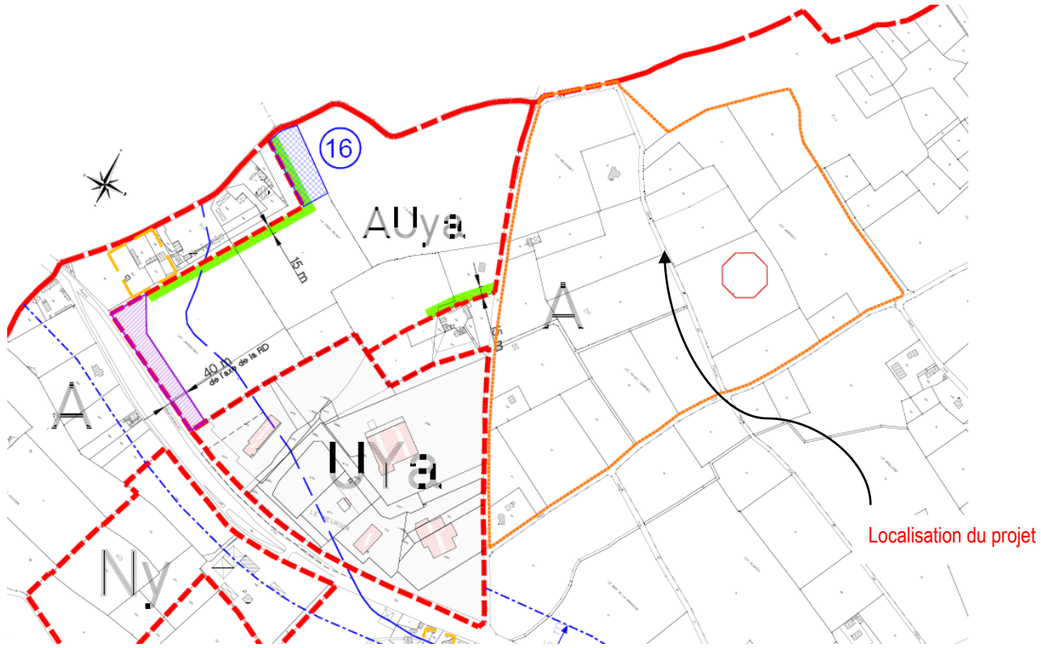
Ce projet d'extension s'est accompagné de la mise en place d'une réserve foncière sur environ 42 ha afin d'assurer la jonction entre le lotissement au Sud et la ZAC 1 au Nord. Ce projet de réserve foncière a été déclaré d'utilité publique au profit de la SODEMEL par arrêté préfectoral D3.2004 °1050, prononcé le 22 décembre 2004 et publié le 8 janvier 2005, puis la durée de validité de cette déclaration d'utilité publique a été prorogée jusqu'au 8 janvier 2015 ; suivant arrêté préfectoral D3/2009 n°502 du 28 août 2009.

Par la suite, la Communauté d'Agglomération a décidé d'unir ces deux sites et de faciliter le développement économique sur l'Anjou Actiparc[1] afin de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble cohérente permettant de faire de la zone d'activité de la Ronde un véritable pôle urbain à vocation économique. Elle a donc créé une deuxième ZAC en février 2008 : « la ZAC de la Ronde II », sur environ 11 hectares (objet de la révision simplifiée n°2 du PLU d'Allonnes).

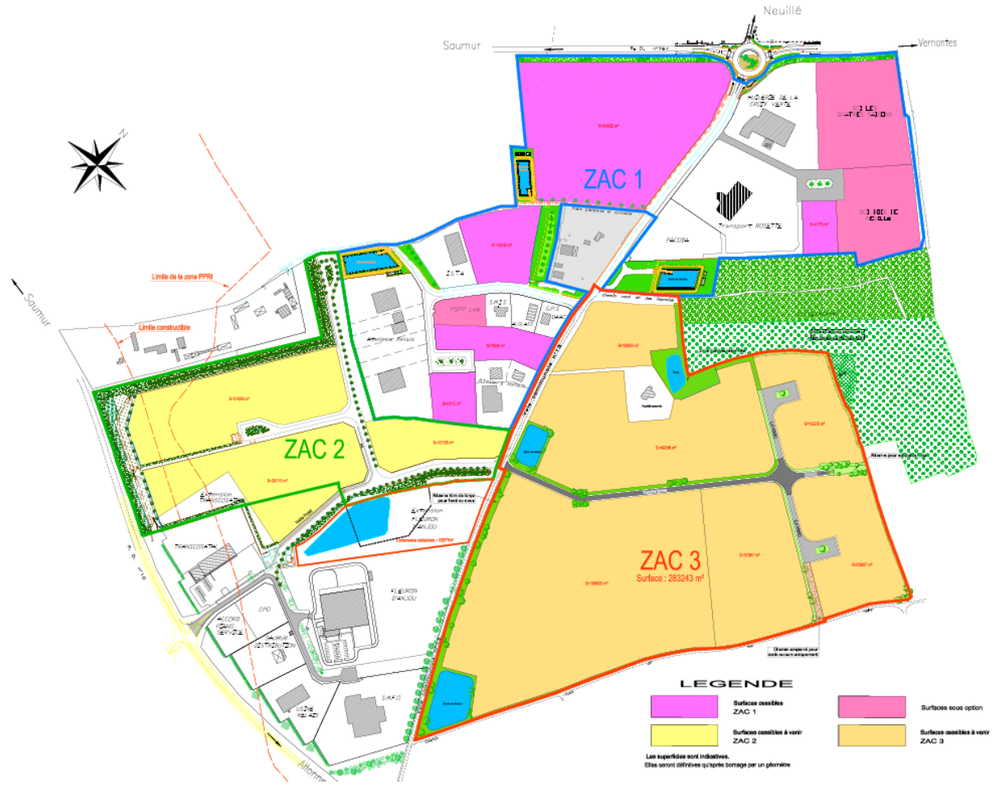
Mais les travaux de viabilisation de la ZAC de la Ronde II n'ont pas été engagés jusqu'à maintenant car ils ne permettent pas la desserte de terrains d'une surface minimale de 10 hectares. D'autre part, ils ont été jugés trop onéreux car l'aménagement de la ZAC 2, qui fait le lien entre le lotissement de La Ronde et la ZAC 1, nécessite un linéaire de voirie important, qui dessert peu de foncier cessible. Saumur agglo souhaite donc préalablement engager le développement de la troisième tranche d'urbanisation, sur une surface d'un peu plus de 28 hectares, afin de proposer des terrains d'une surface minimale de 10 hectares et de sécuriser le bilan financier de la zone. Ce phasage conforte l'équilibre financier global de l'Anjou Actiparc de La Ronde en considérant son développement sur les 3 ZAC.

Ce projet d'extension de la ZA de La Ronde porte sur des terrains classés en zone agricole A au PLU de la commune d'Allonnes approuvé le 22 décembre 2004 (qui a fait l'objet depuis de deux révisions simplifiées et d'une modification ne remettant pas en cause ce classement des sols).

Le projet de ZAC 3, d'une superficie globale de 28 ha environ, concerne des terrains actuellement classés en zone agricole au PLU d'Allonnes.



Extrait du PLU d'Allonnes

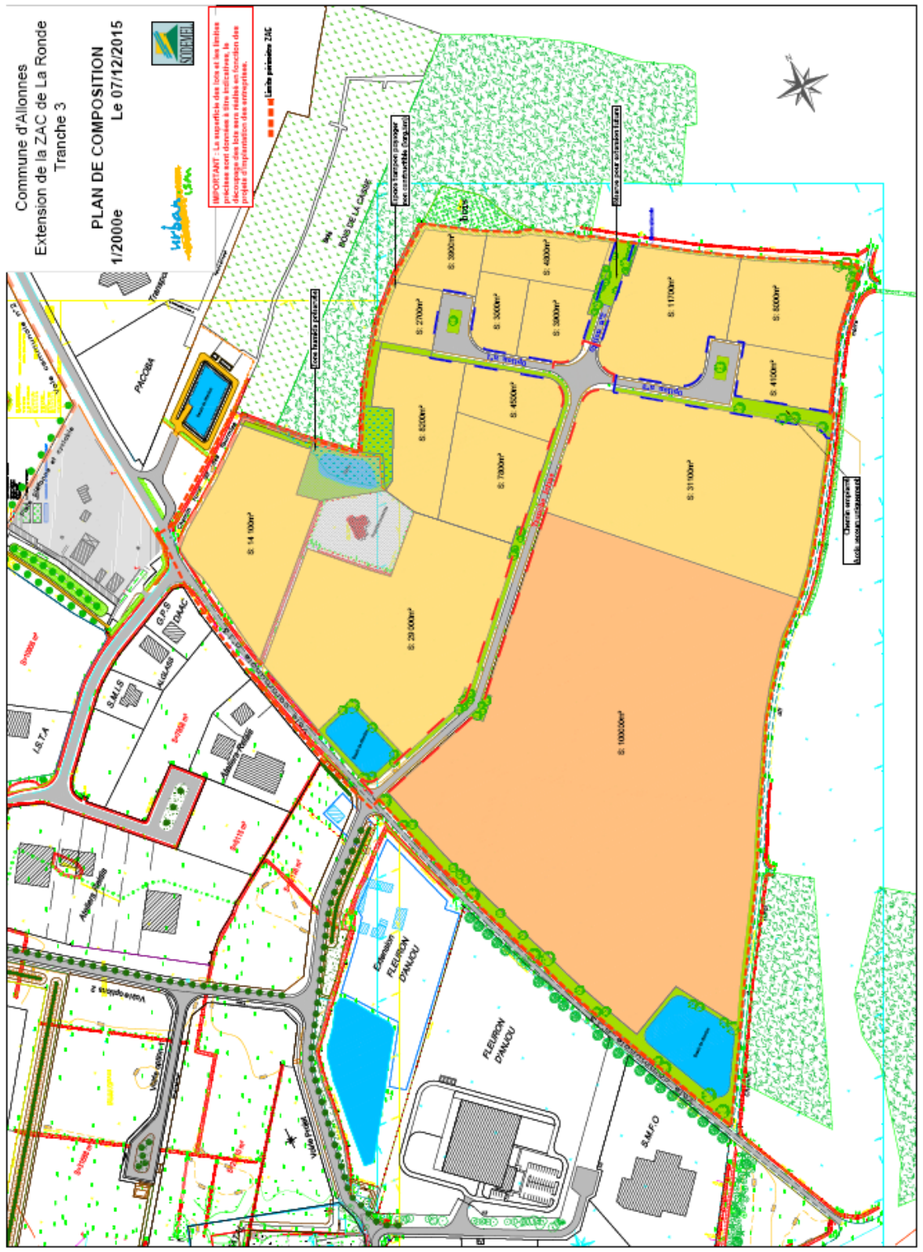


Plan de commercialisation (12/11/2015)

[1] Anjou ActiParc : Dénomination d'une Zone d'Activités à vocation industrielle bénéficiant de l'accompagnement financier du Conseil Général. Cela concerne:
- les Zones d'Impact Départemental (ZID) susceptibles d'accueillir des projets majeurs dans le département. Les ZID sont des zones d'une superficie de 20 à 100 hectares.
- les Zone d'Equilibre Départemental (ZED), d'une superficie de 10 à 20 hectares.

PRÉSENTATION DU PROJET D'EXTENSION DE LA ZA DE LA RONDE

LES GRANDES LIGNES DU PROJET


Commune d'Allonnes
Extension de la ZAC de La Ronde
Tranche 3
PLAN DE COMPOSITION
Le 07/12/2015
1/2000e
IMPORTANT : La superficie des lots et les limites précises sont données à titre indicatives, la superficie définitive sera déterminée lors des projets d'implantation des entreprises.
Limite parcelles ZAC
Voirie principale à aménager
Voirie secondaire à aménager
Voie douce à aménager
Voie douce existante à conserver
Voie douce existante à requalifier
Voie douce à créer
Voie existante à conserver
Voie existante à requalifier
Voie à créer
Bassin
Noue
Haie bocagère à conserver
Haie bocagère à créer
Espace vert à conserver
Espace vert à créer
Espace vert à requalifier
Zone humide à préserver
Zone humide à créer
Zone humide à requalifier
Zone tampon paysagère à créer
Zone tampon paysagère à requalifier
Zone tampon paysagère à conserver
Zone tampon paysagère à requalifier
Zone tampon paysagère à créer

La zone d'activités de La Ronde à Neuillé / Allonnes comme celle de Longué-Jumelles sont situées dans le Val d'Authion qui concentre une activité maraîchère et horticole particulièrement importante. Malgré cela, ces deux zones diffèrent dans leurs rôles. Si la zone d'activités de Longué-Jumelles connait un développement diversifié (agroalimentaire, BTP, logistique, …) la zone d'activités de La Ronde concentre davantage d'activités de préparation, conditionnement et logistique liées au maraichage et à l'horticulture. La zone de La Ronde participe ainsi à la dynamique des activités maraichères et horticoles du Val d'Authion, tenant un rôle complémentaire vis-à-vis de zones telle que l'Anjou Végéparc de Longué-Jumelles destiné au développement d'activités de production.

L'implantation de ces activités dans la ZA de La Ronde n'est pas la conséquence d'un démarchage des collectivités mais elle résulte d'un ciblage particulier des entreprises au plus près de leurs clientèles mais aussi des différents axes routiers (A 85 et grands axes en direction de Cholet-Nantes, des Deux-Sèvres et de la Vienne).

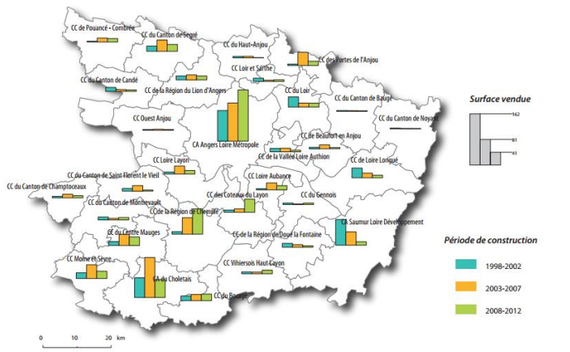
Enfin la zone d'activités de La Ronde est, actuellement, la zone industrielle permettant aux activités industrielles et artisanales de production de Saumur de se développer. Le foncier dédié à ces activités industrielles n'étant plus disponible sur la ville-centre, la zone d'activités permet, actuellement, de remédier à cette absence.

LA COMMERCIALISATION DES DERNIERES ANNEES ET L'OFFRE FONCIERE RESTANTE

LA COMMERCIALISATION DES ANNEES PRECEDENTES

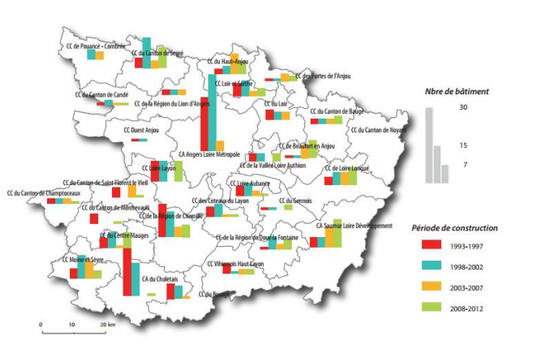
- **A l'échelle du département**

Du fait de la priorité de l'agglomération dans le réinvestissement du bâti d'activités qui a constitué la plus grande partie des ventes, la commercialisation de foncier a été relativement faible ces dernières années et a été décroissante depuis 1998.



Evolution des ventes par EPCI

Source : DDT.



Évolution du nombre de bâtiments de maîtrise d'ouvrage publique depuis 1993

Source : CG49.

Source : Extraits de la publication « Anjou Terre d'Avenir pour l'Industrie », livret n°7, Comité d'Expansion de l'Anjou – novembre 2014

□ **La commercialisation des Anjou Actiparc du Grand Saumurois***

*Hors ZI de Méron à Montreuil-Bellay (vocation industrielle et logistique, embranchement ferroviaire).

La Zone d'activités La Ronde est une zone destinée à accueillir les entreprises qui demandent un haut niveau de service, un accès rapide à l'autoroute et des surfaces qui peuvent être importantes.

Le rythme de commercialisation est donc apprécié sur les zones Anjou Actiparc, qui reflètent les mêmes types d'offres.

Anjou Actiparc La Ronde à Allonnes-Neuillé	
Surface vendue depuis 2010 (m²)	130 628
Surface vendue avant 2010 (m²)	56.143
Surface totale vendue (m²)	186 771
Surface cessible libre (foncier viabilisé) (m²)	70 955 *(dont 54.932 d'un seul tenant)*
Pourcentage de foncier cessible occupé	*72,5%*
Anjou Actiparc de Jumelles à Longué-Jumelles	
Surface vendue depuis 2010 (m²)	41.515
Surface vendue avant 2010 (m²)	122.776
Surface totale vendue (m²)	164.291
Surface cessible libre (foncier viabilisé) (m²)	135.709
Pourcentage de foncier cessible occupé	*54,8%*
Anjou Actiparc la Chesnaye à Ambillou-Château	
Surface vendue depuis 2010 (m²)	33.600
Surface vendue avant 2010 (m²)	4.280
Surface totale vendue (m²)	37.880
Surface cessible libre (foncier viabilisé) (m²)	36.613
Pourcentage de foncier cessible occupé	*50,9%*
Anjou Actiparc La Saulaie V à Doué-la-Fontaine	
Surface vendue depuis 2010 (m²)	56.049
Surface vendue avant 2010 (m²)	3.084
Surface totale vendue (m²)	55.133
Surface cessible libre (foncier viabilisé) (m²)	25.663
Pourcentage de foncier cessible occupé	*68,2%*

Source : SODEMEL, 20 avril 2016

En dépit de la priorité donnée par Saumur Agglo au réinvestissement des locaux d'activités et entrepôts, la zone Actiparc de la Ronde est la zone Actiparc du Grand Saumurois qui se commercialise le plus rapidement depuis 2010.

Rythme de commercialisation des Anjou Actiparc à l'échelle du Grand Saumurois depuis 2010 : (actualisé le 20 juillet 2015)
261.792 / 6 = 43.632 m²/an, soit **4.4 ha par an**

Rythme de commercialisation sur la ZA de la Ronde :
130.628 / 6 = 21.771 m²/an, soit **2.2 ha par an**

LES DISPONIBILITES FONCIERES AU SEIN DES ZA DE SAUMUR AGGLO (AU 01/01/2016)

	Surfaces disponibles équipées
La Ronde (ZAC 1) :	7.1 ha
La Ronde (lotissement) :	1.0 ha
Les Hauts Champs (Allonnes) :	1.9 ha
ZI Chacé :	0.6 ha
Le Pas de Biche (Le Coudray-Macouard) :	2.1 ha
Le Champ Blanchard (Distré) :	3.1 ha
ZI Méron (Montreuil-Bellay) :	42.0 ha
Champagne-Europe (Montreuil-Bellay) :	4.5 ha
ZI St-Cyr-en-Bourg :	4.0 ha
Ecoparc (Saumur) :	0.0 ha

Au 1er janvier 2016, on recensait 67.4 ha de surfaces disponibles équipées destinées à l'accueil d'activités à l'échelle de Saumur agglo, dont 46.5 ha (69%) pour la seule ville de Montreuil-Bellay, au sein de zones distantes de 25 km environ du centre-ville de Saumur.

Au rythme de commercialisation moyen de 2.2 ha par an, les 8.1 ha disponibles à La Ronde au 01/01/2016 répondaient aux besoins pour un peu plus de 3 ans et demi ; il est donc urgent d'envisager l'extension de cette zone pour permettre le développement économique du cœur d'agglomération, mais aussi de satisfaire le développement du secteur d'Allonnes qui totalise à lui seul de l'ordre de 13.000 habitants.

Par ailleurs à l'échelle de la commune d'Allonnes, le tissu urbain existant n'offre pas d'espace disponible susceptible d'accueillir un projet d'implantation d'entreprise sur une superficie de 10 Ha.

Sachant que l'agglomération a donné la priorité ces dernières années au réinvestissement de locaux d'activités, dont le stock a considérablement baissé, et que la période 2010-2014 n'était pas la plus dynamique sur le plan économique, il est urgent d'envisager l'extension de la Ronde si l'on souhaite conforter l'emploi en Saumurois.

Outre la réponse à un besoin avéré, l'extension de la zone de La Ronde pourra permettre de développer une offre foncière permettant l'accueil d'activités qui nécessitent de bonnes conditions d'accès, des surfaces de parcelles importantes et d'un seul tenant et des hauts niveaux de service. À noter par ailleurs que la que la communauté d'Agglomération de Saumur Loire Développement a accepté, à la demande des services de l'Etat, en 2014 de « geler » 25 ha de surfaces cessibles dans la ZI de Méron classées en Uyb au PLU de la commune de Montreuil Bellay. Ce gel s'est concrétisé en modifiant l'inscription de ces 25 ha au PLU de « Uyb » en « N ».

RECOURS À LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION DE PROJET

Par délibération du 22 décembre 2004, le conseil municipal d'Allonnes a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune. Celui-ci a fait l'objet depuis cette date de deux révisions simplifiées et d'une modification.

L'extension de la ZA de La Ronde au nord-est de la rue de l'Aunay nécessite des adaptations du document d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune d'Allonnes, qui peuvent être mise en œuvre dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet d'urbanisation de la tranche n°3 de la ZA avec mise en compatibilité du document d'urbanisme communal conformément aux dispositions des articles L153-54 et suivant, R153-13 et R 153-15 du code de l'urbanisme.

Portant atteinte à une zone agricole et remettant en cause le PADD, ce projet ne peut aboutir qu'au moyen de cette procédure.

Dans le cas présent, la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Allonnes visant à ouvrir à l'urbanisation des terres classées en zone A au PLU approuvé le 22 décembre 2004 (extension de l'Anjou Actiparc d'activités de la Ronde) pour leur classement en 1AUy, une demande de dérogation est nécessaire. Dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet, la demande de dérogation doit être déposée avant l'examen conjoint, la dérogation, si elle est accordée, devant figurer dans le dossier soumis à enquête publique. Cette demande de dérogation a été formulée le 14 décembre 2015 au Syndicat du Grand Saumurois.

MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

Le recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU vise à basculer les 28 ha de l'extension prévue de la ZA La Ronde de la zone agricole protégée (A) à une zone à urbaniser à vocation d'activités (AUya) ; la mise en compatibilité du PLU s'accompagnera de la création d'un sous-secteur spécifique permettant de définir des dispositions règlementaires particulières accompagnées de la production d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Ainsi la **carte du PADD** est modifiée afin de permettre l'extension de la zone industrielle de la Ronde à l'Est, au-delà de la rue de l'Aunay. **Le règlement écrit et graphique** est également modifié afin d'ajouter des règles de constructibilité favorisant la cohérence urbaine de la ZAC d'une part, et d'autre part l'insertion paysagère des futurs projets industriels et leurs bâtiments notamment au regard de l'espace agricole sur les franges Nord-Est et Est. Ces dispositions particulières à la ZAC 3 la Ronde expliquent la nécessité de créer un sous-secteur Auya. **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP) permet la prise en compte et le respect de l'environnement par la préservation d'une zone humide existante ou encore par le traitement de la lisière avec le bois de la Casse au nord. Cette OAP permet aussi d'assurer une intégration cohérente du projet au regard du paysage agricole environnant, et notamment par le traitement de la limite avec la frange agricole à l'Est et au Nord-Est.

EVOLUTION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

L'évolution du PADD consiste à ajouter un alinéa au chapitre 1.5 « participer au développement économique du Saumurois » et à ajouter une flèche directionnelle concernant l'extension de la ZA de La Ronde.

MODIFICATION DU TEXTE DU PADD

xxxx : texte rajouté au PADD lors de la mise en compatibilité du PLU

TEXTE DU PADD AVANT DECLARATION DE PROJET	TEXTE DU PADD APRES DECLARATION DE PROJET
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.	**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.** Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.
La commune d'Allonnes est confrontée à une croissance démographique très rapide depuis la fin des années 1990 (+ 505 habitants entre le RGP de 1999 et le recensement complémentaire d'octobre 2003), du fait de sa proximité de l'agglomération de Saumur et de potentialités de développement importantes hors zone inondable. Dans le cadre du Schéma Directeur du Saumurois approuvé le 1er mars 2002, la commune d'Allonnes a été identifiée comme l'un des six pôles d'appui au pôle urbain de Saumur. L'enjeu du P.L.U. consiste donc à définir les conditions d'un développement urbain soutenu afin à la fois de l'accompagner des équipements d'infrastructures et de superstructures, et de le rendre cohérent par rapport à l'urbanisation existante.	La commune d'Allonnes est confrontée à une croissance démographique très rapide depuis la fin des années 1990 (+ 505 habitants entre le RGP de 1999 et le recensement complémentaire d'octobre 2003), du fait de sa proximité de l'agglomération de Saumur et de potentialités de développement importantes hors zone inondable. Dans le cadre du Schéma Directeur du Saumurois approuvé le 1er mars 2002, la commune d'Allonnes a été identifiée comme l'un des six pôles d'appui au pôle urbain de Saumur. L'enjeu du P.L.U. consiste donc à définir les conditions d'un développement urbain soutenu afin à la fois de l'accompagner des équipements d'infrastructures et de superstructures, et de le rendre cohérent par rapport à l'urbanisation existante.
1.1 Poursuivre un développement démographique soutenu pour s'affirmer comme pôle urbain intermédiaire au sein du saumurois	**1.1 Poursuivre un développement démographique soutenu pour s'affirmer comme pôle urbain intermédiaire au sein du saumurois**
⌦ augmenter la population d'environ 500 habitants dans les 10 prochaines années ; ⌦ prévoir un potentiel constructible sur 10 ans de l'ordre de 170 logements (soit environ une quinzaine d'hectares sur la base d'une moyenne de 12 lgts / ha).	⌦ augmenter la population d'environ 500 habitants dans les 10 prochaines années ; ⌦ prévoir un potentiel constructible sur 10 ans de l'ordre de 170 logements (soit environ une quinzaine d'hectares sur la base d'une moyenne de 12 lgts / ha).
1.2 Privilégier un développement structuré de l'urbanisation sur le Tertre	**1.2 Privilégier un développement structuré de l'urbanisation sur le Tertre**
⌦ concentrer les possibilités d'extension de l'habitat sur la frange nord de l'agglomération sous une forme organisée afin d'éviter une trop grande consommation d'espace ; ⌦ maintenir des possibilités de construction en diffus au long des routes des Landes et des Loires, ainsi que dans les hameaux de Recouvrance, les Hauts de Recouvrance et la Vende, afin d'avoir une offre diversifiée.	⌦ concentrer les possibilités d'extension de l'habitat sur la frange nord de l'agglomération sous une forme organisée afin d'éviter une trop grande consommation d'espace ; ⌦ maintenir des possibilités de construction en diffus au long des routes des Landes et des Loires, ainsi que dans les hameaux de Recouvrance, les Hauts de Recouvrance et la Vende, afin d'avoir une offre diversifiée.
1.3 S'engager dans une politique de revitalisation du centre-bourg pour éviter la "fracture" entre le bourg ancien dans la vallée et les extensions urbaines sur la terrasse	**1.3 S'engager dans une politique de revitalisation du centre-bourg pour éviter la "fracture" entre le bourg ancien dans la vallée et les extensions urbaines sur la terrasse**
⌦ définir le fuseau d'une déviation sud de l'agglomération afin réduire la circulation de transit dans la traversée du bourg et permettre sa requalification au profit de la vie locale (commerces, équipements, cheminements piétons, stationnement, etc.) ; ⌦ réhabiliter le site de la C.A.F.P.A.S. en centre-bourg pour permettre la réalisation d'un programme mêlant logements, commerces, espace public ; ⌦ réfléchir à moyen terme à l'aménagement des abords de la mairie afin de créer un espace public de centralité à l'échelle d'un pôle urbain intermédiaire.	⌦ définir le fuseau d'une déviation sud de l'agglomération afin réduire la circulation de transit dans la traversée du bourg et permettre sa requalification au profit de la vie locale (commerces, équipements, cheminements piétons, stationnement, etc.) ; ⌦ réhabiliter le site de la C.A.F.P.A.S. en centre-bourg pour permettre la réalisation d'un programme mêlant logements, commerces, espace public ; ⌦ réfléchir à moyen terme à l'aménagement des abords de la mairie afin de créer un espace public de centralité à l'échelle d'un pôle urbain intermédiaire.
1.4 Accompagner le développement démographique d'une amélioration de l'offre en services et équipements	**1.4 Accompagner le développement démographique d'une amélioration de l'offre en services et équipements**
⌦ poursuivre le "rattrapage" déjà engagé en matière de services et équipements (extension du centre de la petite enfance, extension du groupe scolaire, aménagement d'une Maison des Services Publics) en envisageant l'implantation d'un centre médical dans le cadre du projet de réhabilitation de la C.A.F.P.A.S. ; ⌦ maintenir des possibilités d'extension au niveau du pôle d'équipements sportifs dans la vallée ; ⌦ autoriser, au sein des zones d'urbanisation future du Tertre, une mixité entre habitat et équipement afin de pouvoir éventuellement permettre l'implantation de nouveaux équipements directement liés à la croissance démographique de la commune ; ⌦ prévoir la création d'une nouvelle station d'épuration au niveau du site actuel et le déplacement de la déchetterie dans la vallée au futur carrefour entre la déviation et la route de Russé.	⌦ poursuivre le "rattrapage" déjà engagé en matière de services et équipements (extension du centre de la petite enfance, extension du groupe scolaire, aménagement d'une Maison des Services Publics) en envisageant l'implantation d'un centre médical dans le cadre du projet de réhabilitation de la C.A.F.P.A.S. ; ⌦ maintenir des possibilités d'extension au niveau du pôle d'équipements sportifs dans la vallée ; ⌦ autoriser, au sein des zones d'urbanisation future du Tertre, une mixité entre habitat et équipement afin de pouvoir éventuellement permettre l'implantation de nouveaux équipements directement liés à la croissance démographique de la commune ; ⌦ prévoir la création d'une nouvelle station d'épuration au niveau du site actuel et le déplacement de la déchetterie dans la vallée au futur carrefour entre la déviation et la route de Russé.

1.5 Participer au développement économique du saumurois

- ⌦ laisser des possibilités d'évolution aux activités déjà implantées sur la commune : zone artisanale des Hauts-Champs, site du Tertre (rue du Bellay), sites de la Pièce du Grand-Bois et de la Marchanderie au long de la RD 10 ;
- ⌦ prévoir l'aménagement d'un petit site destiné à l'accueil d'activités artisanales et de services à l'entrée Est du bourg en complément aux activités déjà implantées aux Bas Champs pour accompagner le développement urbain de la commune ;
- ⌦ poursuivre le développement de la zone d'activités Anjou Actiparc La Ronde en réalisant la jonction entre le 1er lotissement d'activités et la ZAC La Ronde 1 ;
- ⌦ permettre l'évolution d'activités touristiques existantes.

1.6 Protéger les espaces soumis au risque naturel d'inondation, les milieux naturels, les sites et les paysages remarquables

- ⌦ protéger les secteurs inscrits en zone rouge au P.P.R.i. en les inscrivant en zone agricole protégée ou en zone naturelle protégée ;
- ⌦ protéger les espaces naturels présentant un intérêt écologique : massif forestier de la Breille-les-Pins et anciennes carrières de tuffeau (les Caves Loco et la Cave Neuve) ;
- ⌦ protéger l'entrée du vallon de l'Automne et les abords du Château du Bellay pour leur intérêt paysager ;
- ⌦ protéger le coteau à l'est de l'agglomération de toute extension urbaine et conserver le rideau boisé soulignant le coteau sur la partie ouest de l'agglomération qui permet d'adoucir l'impact des constructions édifiées sur le Tertre ;
- ⌦ protéger les haies localisées entre l'agglomération et la future déviation afin de maintenir l'identité paysagère de cet espace ;
- ⌦ protéger les abords du captage de la Fontaine ;
- ⌦ limiter le développement des hameaux anciens de Recouvrance et la Vende afin d'éviter de les dénaturer ;
- ⌦ protéger les édifices et les sites archéologiques concourant à la richesse patrimoniale de la commune.

1.7 Affirmer la protection de l'espace agricole pour assurer le maintien d'une activité agricole dynamique

- ⌦ limiter la pression de l'urbanisation sur l'espace agricole en générale en privilégiant un développement urbain sous forme organisé de l'agglomération ;
- ⌦ n'autoriser au sein de la zone agricole protégée qu'une évolution limitée du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole : extension limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et changement de destination de bâtiments existants pour la création de nouveaux logements, gîtes ou chambres d'hôtes permis pour des tiers à l'activité agricole que dans des cas bien définis (conditions : pas d'atteinte à l'activité agricole et intérêt patrimonial) ;
- ⌦ permettre la diversification des activités agricoles en autorisant les changements de destination pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, etc.), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;
- ⌦ permettre le développement d'activités liées à l'agriculture dans certains secteurs particuliers (ex. : activités de recherche et développement, coopérative agricole, etc.).

1.5 Participer au développement économique du saumurois

- ⌦ laisser des possibilités d'évolution aux activités déjà implantées sur la commune : zone artisanale des Hauts-Champs, site du Tertre (rue du Bellay), sites de la Pièce du Grand-Bois et de la Marchanderie au long de la RD 10 ;
- ⌦ prévoir l'aménagement d'un petit site destiné à l'accueil d'activités artisanales et de services à l'entrée Est du bourg en complément aux activités déjà implantées aux Bas Champs pour accompagner le développement urbain de la commune ;
- ⌦ poursuivre le développement de la zone d'activités Anjou Actiparc La Ronde en réalisant la jonction entre le 1er lotissement d'activités et la ZAC La Ronde 1 ;
- ⌦ permettre l'accueil d'activités nécessitant de grandes emprises foncières, en étendant la zone d'activité de la Ronde au-delà de la rue de l'Aunay ;
- ⌦ permettre l'évolution d'activités touristiques existantes.

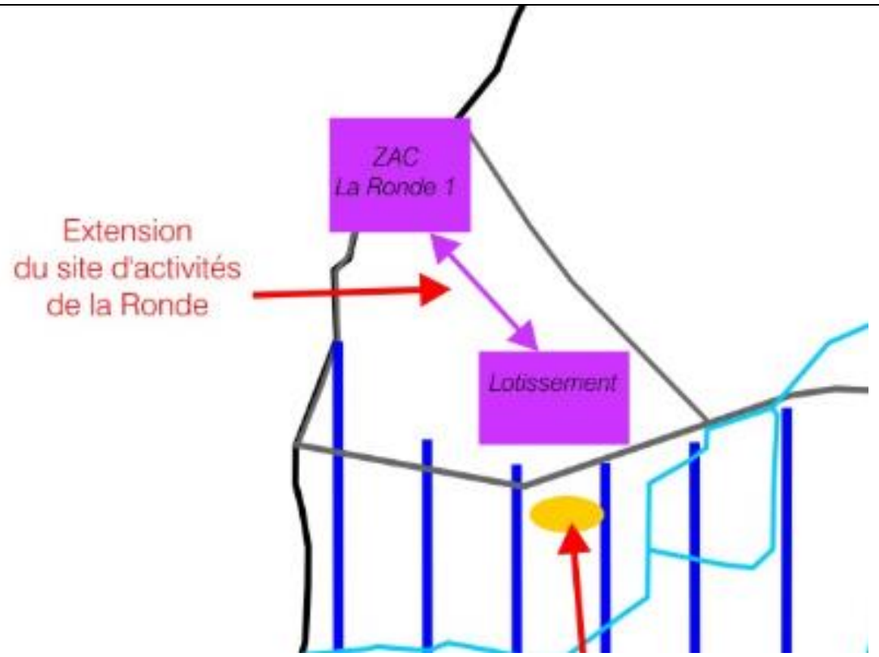
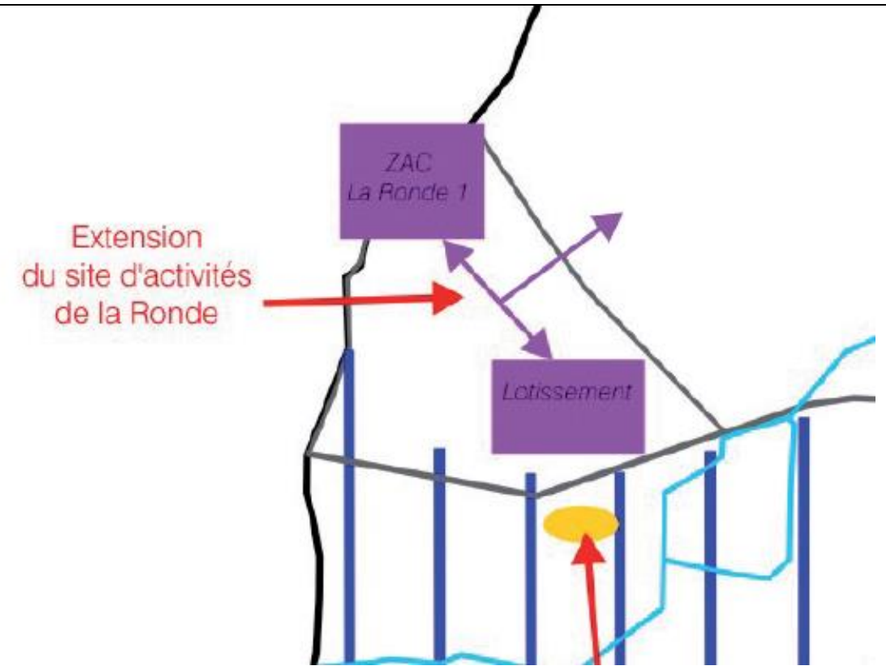
1.6 Protéger les espaces soumis au risque naturel d'inondation, les milieux naturels, les sites et les paysages remarquables

- ⌦ protéger les secteurs inscrits en zone rouge au P.P.R.i. en les inscrivant en zone agricole protégée ou en zone naturelle protégée ;
- ⌦ protéger les espaces naturels présentant un intérêt écologique : massif forestier de la Breille-les-Pins et anciennes carrières de tuffeau (les Caves Loco et la Cave Neuve) ;
- ⌦ protéger l'entrée du vallon de l'Automne et les abords du Château du Bellay pour leur intérêt paysager ;
- ⌦ protéger le coteau à l'est de l'agglomération de toute extension urbaine et conserver le rideau boisé soulignant le coteau sur la partie ouest de l'agglomération qui permet d'adoucir l'impact des constructions édifiées sur le Tertre ;
- ⌦ protéger les haies localisées entre l'agglomération et la future déviation afin de maintenir l'identité paysagère de cet espace ;
- ⌦ protéger les abords du captage de la Fontaine ;
- ⌦ limiter le développement des hameaux anciens de Recouvrance et la Vende afin d'éviter de les dénaturer ;
- ⌦ protéger les édifices et les sites archéologiques concourant à la richesse patrimoniale de la commune.

1.7 Affirmer la protection de l'espace agricole pour assurer le maintien d'une activité agricole dynamique

- ⌦ limiter la pression de l'urbanisation sur l'espace agricole en générale en privilégiant un développement urbain sous forme organisé de l'agglomération ;
- ⌦ n'autoriser au sein de la zone agricole protégée qu'une évolution limitée du bâti existant n'ayant plus de lien avec l'activité agricole : extension limitée à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant, et changement de destination de bâtiments existants pour la création de nouveaux logements, gîtes ou chambres d'hôtes permis pour des tiers à l'activité agricole que dans des cas bien définis (conditions : pas d'atteinte à l'activité agricole et intérêt patrimonial) ;
- ⌦ permettre la diversification des activités agricoles en autorisant les changements de destination pour l'accueil d'activités accessoires qui sont la continuité de l'activité agricole principale (gîte rural, chambre d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge, etc.), à condition qu'ils s'inscrivent dans le cadre d'une valorisation d'un patrimoine bâti de caractère ;
- ⌦ permettre le développement d'activités liées à l'agriculture dans certains secteurs particuliers (ex. : activités de recherche et développement, coopérative agricole, etc.).

MODIFICATION DE LA CARTOGRAPHIE DU PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

EXTRAIT CARTE DU PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL AVANT DECLARATION DE PROJET	EXTRAIT CARTE DU PADD A L'ECHELLE DU TERRITOIRE COMMUNAL APRES DECLARATION DE PROJET
	

Définition d'une orientation d'aménagement et de programmation relative à l'extension de la ZA de La Ronde (tranche 3) : Les Pièces Fourmies

OBJECTIF

Renforcer la zone d'activités de la Ronde, par la création d'une nouvelle urbanisation proposant une offre foncière spécifique avec la viabilisation possible d'une parcelle de 10 hectares. Mettre à profit la rue de l'Aunay, qui constitue l'ossature viaire de la zone d'activités, pour desservir le site dit les Pièces Fourmies correspondant à la tranche n°3 de la zone d'activités.

PROGRAMME

Site ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU (zone AUyal) qui représente une surface de 28 ha environ.

L'ensemble de cette extension de la ZA de la Ronde est ouvert à l'urbanisation, même si sa réalisation pourra s'effectuer par tranches, pour tenir compte de l'occupation du sol et du rythme de commercialisation.

PARTI D'AMENAGEMENT

- **Déplacements**

Le site sera desservi par une voie principale, connectée à la rue de l'Aunay. La partie nord-ouest bénéficie d'une viabilisation existante depuis cette même rue avec accès direct possible. L'intérieur du site pourra comporter une ou plusieurs voies secondaires en impasse alimentées par la voie principale créée.

Une continuité piétonne traversant le secteur d'ouest en est sera assurée entre le CR dit des Fourmies au nord-ouest et le CR dit rue Noire à l'est, en alternant cheminement indépendant et trottoir latéral aux voies de desserte interne.

- **Programme et forme urbaine**

Au niveau urbain, l'enjeu se situe principalement dans la qualification de la façade de l'opération sur la rue de l'Aulnay et sur la qualification des façades de l'opération le long de la voie principale de desserte, avec une attention particulière à avoir sur le premier plan paysager, afin d'aboutir à une certaine cohérence d'ensemble à ce niveau. Un accotement paysager pouvant servir également de collecte et de gestion des eaux pluviales sera réalisé sur une rive de ces voies. En outre pour harmoniser les façades parcellaires le long de ces deux voies, des typologies de clôtures devront être définies par des dispositions réglementaires afférant au projet opérationnel (lotissement, ZAC).

Cette extension de la ZA de la Ronde cherchera à développer un programme mixte, afin de répondre tant aux besoins de grande emprise foncière (parcelle de 10 hectares environ) qu'aux besoins d'emprises plus modestes pour l'accueil de PME-PMI. La définition dans le PLU de règles souples en matière d'implantation des constructions s'inscrit dans cette objectif économique de pouvoir accueillir des activités très diverses dans leur besoin de consommation foncière.

- **Espaces publics et aménagements paysagers**

Au niveau paysager, l'enjeu principal se porte sur la qualification des franges :

- franges nord-ouest et nord-est en lisière du bois de la Casse avec la présence d'une zone humide à préserver,
- franges nord-est et est face aux terres agricoles.

Un travail par des premiers plans paysagers (exemple : bande enherbée, noue, haie arbustive…) et/ou des ponctuations végétales (exemple : bosquet…) le long des franges du site devra permettre de conférer à celui-ci une cohérence d'ensemble tout en atténuant l'impact visuel des bâtiments d'activité. Plus précisément :

- le long du bois de la Casse en franges nord-ouest et nord-est, une protection de la lisière sera assurée par une bande paysagère traitée à dominante végétale (bande enherbée de type prairial, haie…). Autour de l'espace de préservation de la zone humide, cette bande paysagère se situera sur espace public ; elle servira également de continuité piétonne ;
- le long des terres agricoles en frange nord-est et est, un traitement paysager sera réalisé avec une continuité de haie arbustive et arborée.

De plus le long de la frange nord-est dont le champ visuel depuis l'espace agricole est particulièrement profond, des dispositions supplémentaires seront prises dans une bande de 5m de largeur : hauteurs de constructions limitées, stockages à l'air libre non autorisés.

Concernant les clôtures, afin d'en atténuer la perception visuelle depuis l'environnement extérieur, leurs teintes s'inscriront dans le registre végétal en privilégiant les teintes sombres (vert sombre, gris…).

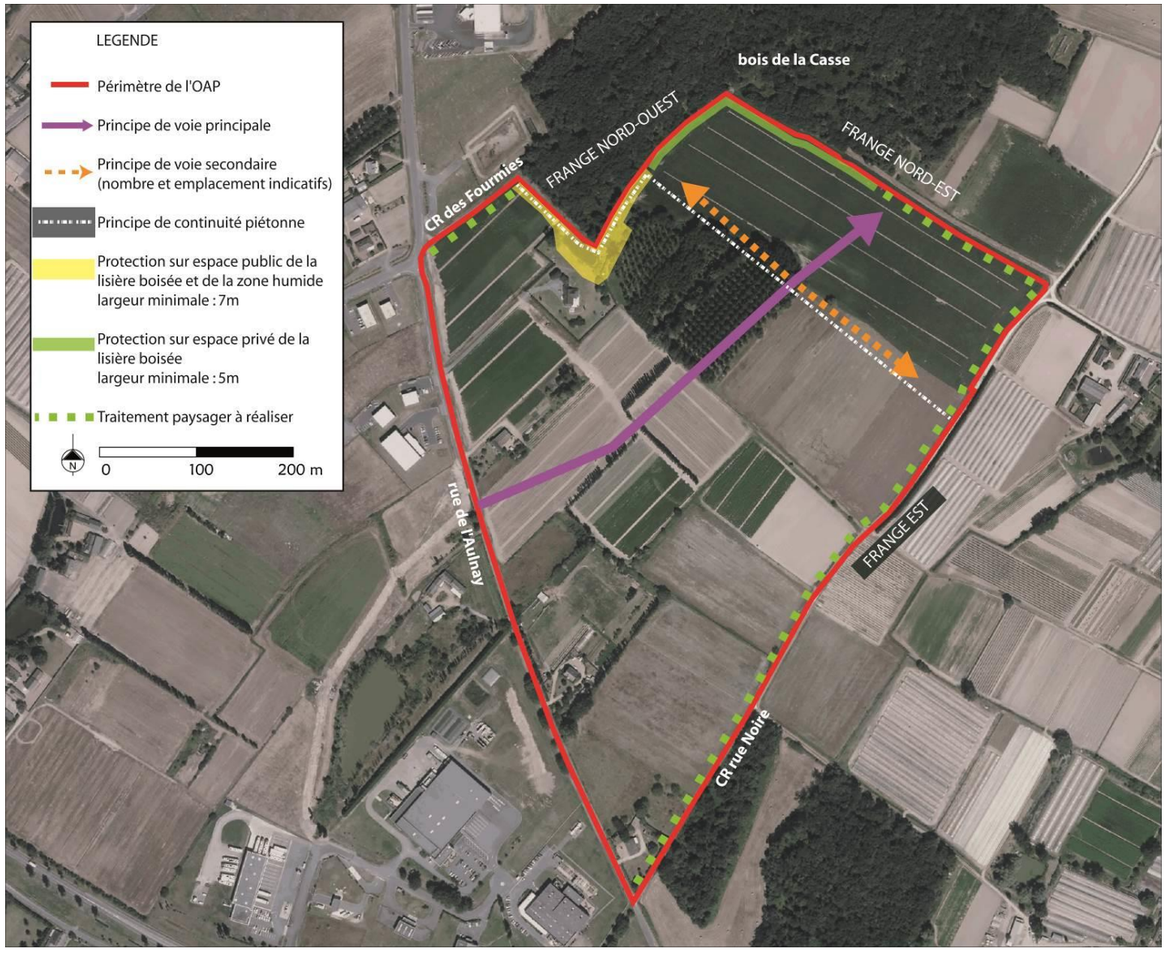
- **Gestion des zones humides**

La zone humide principale située aux abords du bois de la Casse sera préservée et confortée, en compensation de l'atteinte des autres zones humides identifiées à l'intérieur du site.

- **Bâti d'habitation existant**

Les maisons existantes seront démolies, à l'exception de l'habitation contiguë à la zone humide préservée et pour laquelle plusieurs évolutions seront possibles :

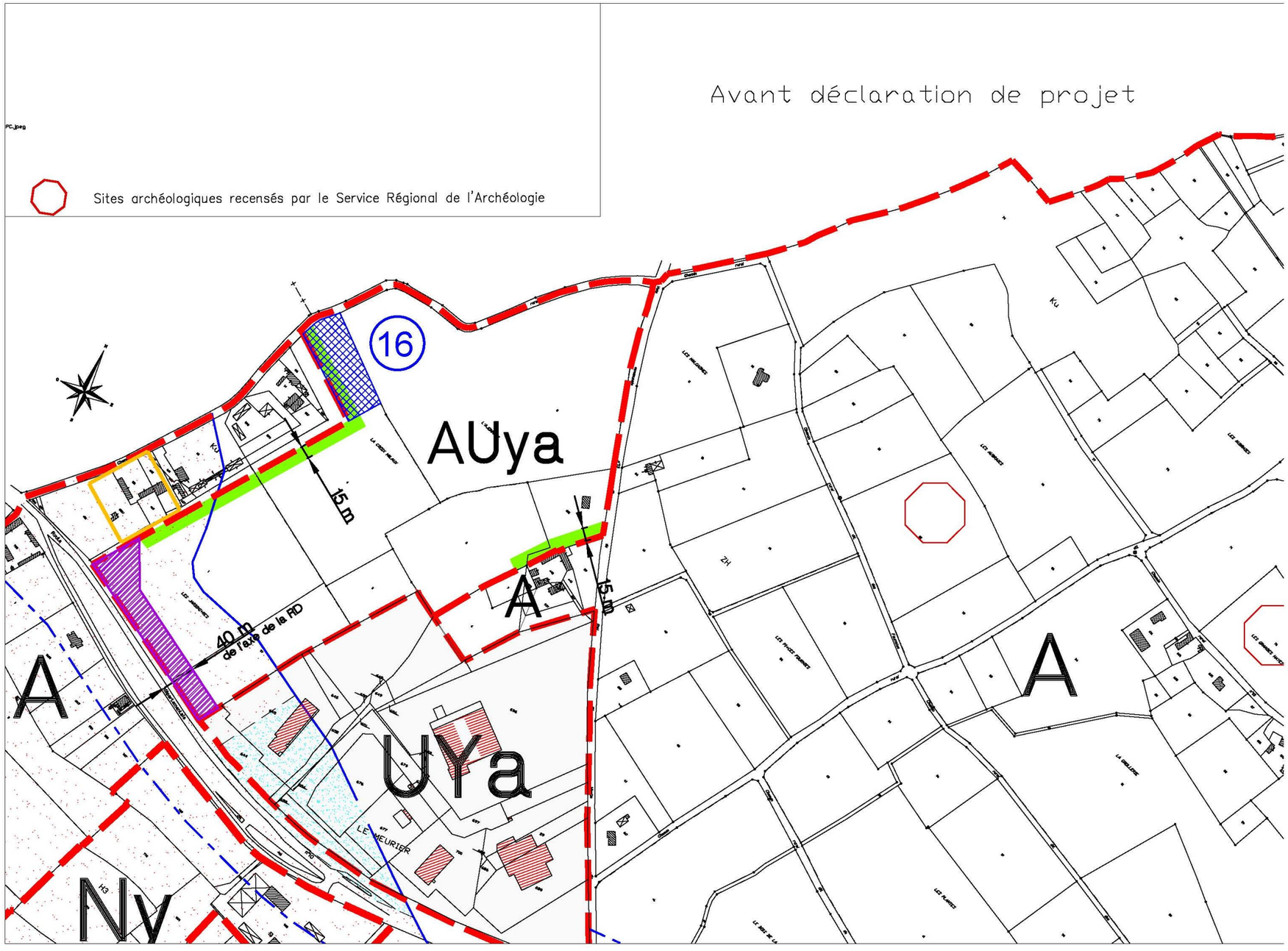
- maintien de l'usage résidentiel, qui s'accompagnera le cas échéant de mesures de protection (exemple : merlon paysager),
- évolution vers un usage d'activité économique ou de service,
- démolition.



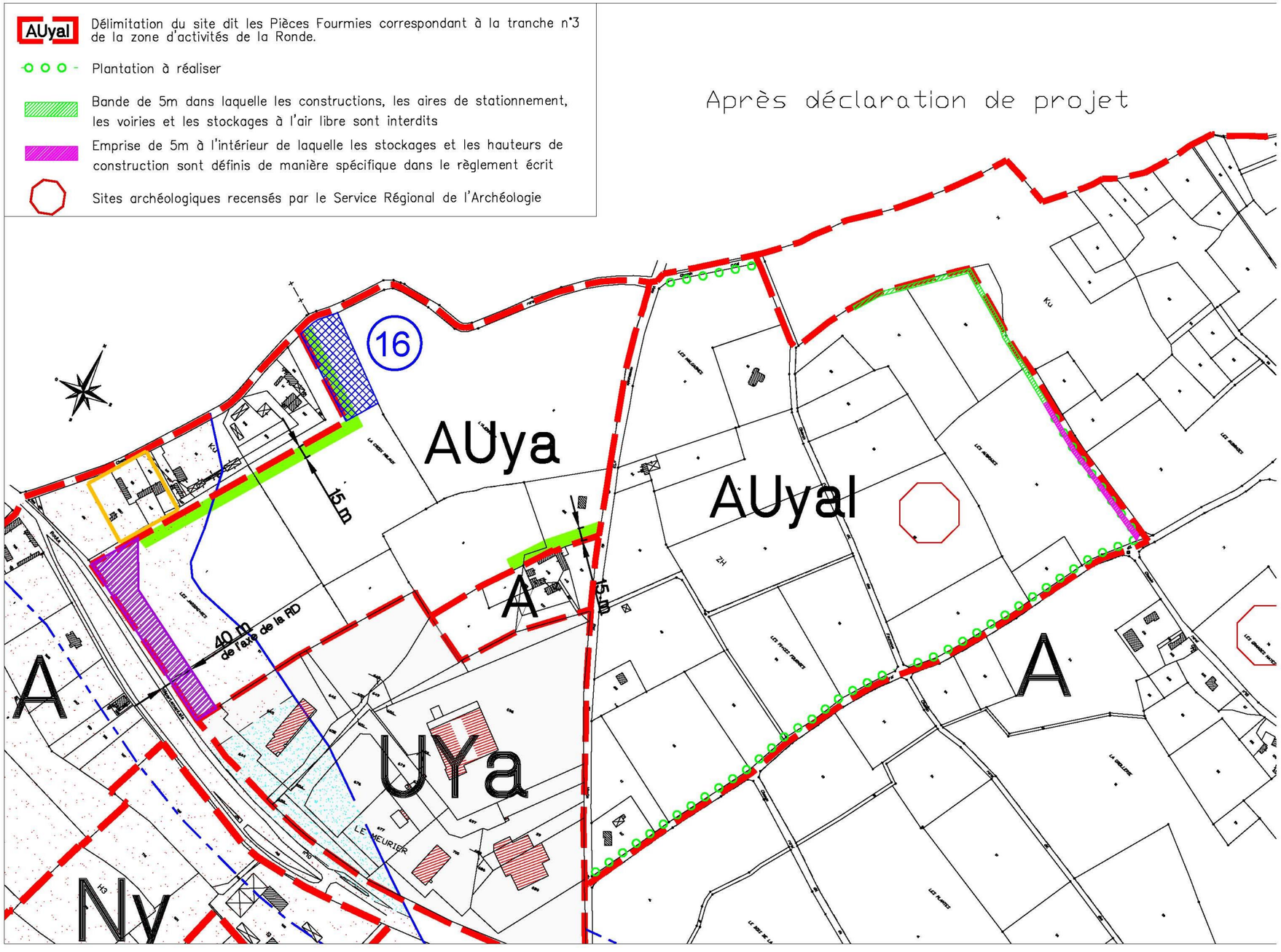
Évolution du reglement graphique – Plan 4.c Le territoire communal, partie Nord – 1/5000°

L'évolution du plan de zonage consiste à créer un secteur AUyal correspondant à la tranche 3 de la ZA de La Ronde, création affectant la zone agricole A, qui régresse de 28 ha.

Extrait du reglement graphique AVANT Declaration de projet



EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE APRES DECLARATION DE PROJET



EVOLUTION DES SURFACES

Zone	P.L.U. avant déclaration de projet	P.L.U. après déclaration de projet	Evolution
UA	15 ha	15 ha	néant
UB	105.4 ha	105.4 ha	néant
UE	13.9 ha	13.9 ha	néant
UY	42.9 ha	42.9 ha	néant
AUb	16.6 ha	16.6 ha	néant
AUy	**19.9 ha**	**47.9 ha**	**+ 28 ha**
2AUb	7.5 ha	7.5 ha	néant
A	**2 624.9 ha**	**2 596.9 ha**	**- 28 ha**
N	786.9 ha	786.9 ha	néant

Superficie totale de la commune : 3 633 ha

Superficie des espaces boisés classés : 651.5 ha

xxxx : texte rajouté au règlement lors de la mise en compatibilité du PLU

EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT AVANT DECLARATION DE PROJET	EXTRAIT DU REGLEMENT ECRIT APRES DECLARATION DE PROJET
Caractère de la zone AU « indicée »	**Caractère de la zone AU « indicée »**
Identification : La zone AU « indicée » est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée au développement urbain de la commune à court et moyen terme. **La zone AU « indicée » comporte deux secteurs, différenciés en fonction de leur vocation :** - **le secteur AUb à vocation d'habitat,** - **le secteur AUy à vocation d'activités.** Le secteur AUb comporte 4 sites : - le Tertre Est (à l'est de la route des Landes), - le Tertre Est – les Pelouses (entre la rue du Bellay et la route des Landes, - le Tertre Ouest (entre la zone UY et le chemin rural de la Godinière), - le Tertre Ouest – les Chesnaies (à l'Ouest du chemin rural de la Godinière). Pour ce dernier site, un sous-secteur particulier est créé (AUbb) afin de tenir compte de sa localisation dans un espace plus sensible en terme de paysage (pente du coteau). Le secteur AUy comporte 2 sites : - les Bas Champs à l'entrée Est du bourg, - l'extension de la zone d'activités de la Ronde. Pour ce deuxième site, un sous-secteur particulier est créé (AUya) afin de tenir compte du fait qu'il reste en assainissement non collectif et qu'il fait partie du projet global de la zone d'activités de la Ronde pour lequel des dispositions réglementaires spécifiques ont été édictées afin d'avoir une cohérence d'ensemble à l'échelle de toute la zone d'activités. **Le site des Bas Champs est en partie concerné par le risque naturel d'inondation en façade sur la RD 10.** **Destination :** Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites. **Objectifs des dispositions réglementaires :** L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant et les extensions urbaines prévues à long terme. Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).	**Identification :** La zone AU « indicée » est une zone naturelle actuellement insuffisamment équipée destinée au développement urbain de la commune à court et moyen terme. **La zone AU « indicée » comporte deux secteurs, différenciés en fonction de leur vocation :** - **le secteur AUb à vocation d'habitat,** - **le secteur AUy à vocation d'activités.** Le secteur AUb comporte 4 sites : - le Tertre Est (à l'est de la route des Landes), - le Tertre Est – les Pelouses (entre la rue du Bellay et la route des Landes, - le Tertre Ouest (entre la zone UY et le chemin rural de la Godinière), - le Tertre Ouest – les Chesnaies (à l'Ouest du chemin rural de la Godinière). Pour ce dernier site, un sous-secteur particulier est créé (AUbb) afin de tenir compte de sa localisation dans un espace plus sensible en terme de paysage (pente du coteau). Le secteur AUy comporte 2 sites : - les Bas Champs à l'entrée Est du bourg, - l'extension de la zone d'activités de la Ronde. Pour ce deuxième site, un sous-secteur particulier est créé (AUya) afin de tenir compte du fait qu'il reste en assainissement non collectif et qu'il fait partie du projet global de la zone d'activités de la Ronde pour lequel des dispositions réglementaires spécifiques ont été édictées afin d'avoir une cohérence d'ensemble à l'échelle de toute la zone d'activités. Il est créé, à l'intérieur du sous-secteur AUya, un sous-secteur AUyal délimitant le site dit les Pièces Fourmies, Les Malgagnes et Les Aubraies correspondant à la tranche n°3 de la zone d'activités de la Ronde. **Le site des Bas Champs est en partie concerné par le risque naturel d'inondation en façade sur la RD 10.** **Destination :** Il convient donc d'éviter les occupations et utilisations du sol qui pourraient compromettre une urbanisation cohérente de chacun de ces sites. **Objectifs des dispositions réglementaires :** L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente (qui peut être aménagée par phase), de qualité (en terme d'aménagement des espaces publics notamment) et permettre un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant et les extensions urbaines prévues à long terme. Les dispositions réglementaires retenues sont la traduction des principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

ARTICLE AU « indicée » 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le sous-secteur AUya, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article AUya2.
- Les terrains de camping ou de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autre bungalow.
- Les exploitations de carrières.
- Les exhaussements et les affouillements du sol, sauf s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou au stockage des eaux pluviales.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules.

Et toutes les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas énumérées à l'article AUya2.

Dans le reste de la zone AU « indicée », sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU « indicée » 2.

ARTICLE AU « indicée » 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I. Rappels :

1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

I. Expression de la règle :

II.1. Secteur AUb :

- ***Sont admises dans l'ensemble du secteur les occupations et utilisations du sol suivantes :***
  - L'extension des constructions existantes.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

- ***Sont en outre admises sous réserve :***
  - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
  - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
  - que l'opération projetée intéresse un ensemble de plus de 1000 m² de S.H.O.N., sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
  - de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) en matière de traitement paysager des franges du site,
  - de respecter les principes de liaisons routières et piétonnes avec les quartiers existants ou futurs tels qu'ils figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

dans l'ensemble du secteur les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
- Les constructions à usage de stationnement.

ARTICLE AU « indicée » 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le sous-secteur AUya, sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitations sauf celles visées à l'article AUya2.
- Les terrains de camping ou de caravaning, ainsi que le stationnement isolé des caravanes et autre bungalow.
- Les exploitations de carrières.
- Les exhaussements et les affouillements du sol, sauf s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou au stockage des eaux pluviales.
- Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules.

Et toutes les utilisations et occupations du sol qui ne sont pas énumérées à l'article AUya2.

Dans le reste de la zone AU « indicée », sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article AU « indicée » 2.

ARTICLE AU « indicée » 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- **Rappels :**

1 - Doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements listés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

2 - Doit faire l'objet d'une déclaration préalable, sur l'ensemble du territoire communal, l'édification d'une clôture en application de l'article R.421-12-d) du code de l'urbanisme, conformément à la délibération prise par le conseil municipal.

- **Expression de la règle :**

II.1. Secteur AUb :

- ***Sont admises dans l'ensemble du secteur les occupations et utilisations du sol suivantes :***
  - L'extension des constructions existantes.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit à des équipements et des services publics, collectifs ou d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas un aménagement ultérieur et cohérent de la zone.

- ***Sont en outre admises sous réserve :***
  - de n'entraîner aucune nuisance ou insalubrité importante pour le voisinage, et de ne pas porter atteinte à la sécurité du milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains,
  - d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone et garantissant une bonne organisation avec l'urbanisation existante et les autres sites d'urbanisation future prévus : lotissement ou ensemble de bâtiments réalisés sur un même terrain,
  - que l'opération projetée intéresse un ensemble de plus de 1000 m² de S.H.O.N., sauf pour l'opération permettant l'achèvement de la zone pour laquelle il n'est pas fixé de seuil d'opération,
  - d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus par la commune ou dans le cadre de l'opération,
  - de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3) en matière de traitement paysager des franges du site,
  - de respecter les principes de liaisons routières et piétonnes avec les quartiers existants ou futurs tels qu'ils figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

dans l'ensemble du secteur les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et les bâtiments annexes nécessaires à cet usage.
- Les lotissements d'habitations.
- Les constructions à usage hôtelier, commercial, de bureau, de service.
- Les constructions et installations à usage d'équipement collectif.
- Les constructions à usage de stationnement.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

II.2. Secteur AUy :

- ***Sont admises sous réserve :***
  - ***dans l'ensemble du secteur***, d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone,
  - ***pour le site des Bas Champs***, de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
  - ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. trame zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de PLU,

- ***dans l'ensemble du secteur les occupations et utilisations du sol suivantes :***
  - Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.
  - Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (silo, coopérative, etc.).
  - Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
  - Les lotissements d'activités.
  - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  - Les parcs de stationnement de véhicules.
  - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
    a) Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des constructions autorisées dans la zone ;
    b) Que la construction soit intégrée au volume du bâtiment principal d'activité, ou qu'elle soit établie sous la forme d'une annexe composée d'un seul logement lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement (ex. : gardiennage).
  - Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexe.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, station de pompage, station d'épuration …).

II.3. Sous-secteur AUya :

- ***ne sont admises, dans le sous-secteur AUya, que les utilisations et occupations du sol suivantes :***
  - Les opérations d'aménagement ou de construction en vue de l'établissement d'activités économiques et services associés compatibles avec un aménagement cohérent de la zone : les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et tertiaires, les dépôts et entrepôts, les constructions et installations assimilées.
  - Les équipements d'infrastructures (château d'eau, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, etc.).
  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les règlements en vigueur.
  - Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
    - Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des constructions autorisées dans la zone ;
    - Que la construction soit intégrée au volume du bâtiment principal d'activité, ou qu'elle soit établie sous la forme d'une annexe composée d'un seul logement lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement (ex. : gardiennage).
  - Les dépôts de matériaux, matériels, véhicules liés à l'activité autorisée sous réserves des dispositions des articles AUya3 et suivants.

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient commandés par la déclivité du terrain ou rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.

II.2. Secteur AUy :

- ***Sont admises sous réserve :***
  - ***dans l'ensemble du secteur***, d'être intégrées dans une opération d'aménagement cohérente ne compromettant pas la poursuite de l'aménagement de la zone,
  - ***pour le site des Bas Champs***, de respecter les principes d'aménagement figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3),
  - ***pour les terrains situés en zone inondable*** (cf. trame zone inondable figurant aux documents graphiques), de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation du val d'Authion figurant en annexe au dossier de PLU,

- ***dans l'ensemble du secteur les occupations et utilisations du sol suivantes :***
  - Les constructions et installations à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux, de services, d'équipements et d'entrepôts.
  - Les constructions liées à l'activité agricole dont le caractère commercial, industriel ou artisanal est nettement marqué (silo, coopérative, etc.).
  - Les changements de destination de constructions existantes pour un usage autorisé dans la zone.
  - Les lotissements d'activités.
  - Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation liées à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.
  - Les parcs de stationnement de véhicules.
  - Les aires de stockage à ciel ouvert liées à une activité implantée dans la zone.
  - Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des constructions autorisées dans la zone ;
- Que la construction soit intégrée au volume du bâtiment principal d'activité, ou qu'elle soit établie sous la forme d'une annexe composée d'un seul logement lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement (ex. : gardiennage).
  - Les dépôts de véhicules liés à une activité professionnelle.
  - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone.
  - L'extension des constructions à usage d'habitation existantes et la construction d'annexe.
  - Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques liés ou nécessaires soit à la réalisation d'infrastructures publiques, soit au fonctionnement des services publics, collectifs ou d'intérêt général (réseaux, pylônes, transformateurs, station de pompage, station d'épuration …).

II.3. Sous-secteur AUya :

- ***ne sont admises, dans le sous-secteur AUya, que les utilisations et occupations du sol suivantes :***
- Les opérations d'aménagement ou de construction en vue de l'établissement d'activités économiques et services associés compatibles avec un aménagement cohérent de la zone : les établissements industriels, artisanaux, commerciaux et tertiaires, les dépôts et entrepôts, les constructions et installations assimilées.
- Les équipements d'infrastructures (château d'eau, station de pompage, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, station d'épuration, etc.).
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (loi du 19 juillet 1976) à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les règlements en vigueur.
- Les constructions à usage d'habitation aux conditions suivantes :
- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des constructions autorisées dans la zone ;
- Que la construction soit intégrée au volume du bâtiment principal d'activité, ou qu'elle soit établie sous la forme d'une annexe composée d'un seul logement lorsqu'une implantation est nécessaire à l'entrée principale de l'établissement (ex. : gardiennage).
- Les dépôts de matériaux, matériels, véhicules liés à l'activité autorisée sous réserves des dispositions des articles AUya3 et suivants.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU « indicée » 3 **ACCES ET VOIRIE**

3.1 Sous-secteur AUya :

3.1.1 – Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères).

La chaussée des voies aura une largeur minimum de 5 mètres.

3.1.2 – Conditions d'accès aux parcelles :

Aucun véhicule ne doit stationner ou manœuvrer sur la voie publique.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont interdits.

3.2 Secteur AUb et reste du secteur AUy :

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

En outre, dans le secteur AUy (site des Bas Champs), la chaussée des voies nouvelles aura une largeur minimale de 5 mètres.

En outre, dans le secteur AUy (site des Bas Champs), la création d'accès automobiles directs sur la RD 10 est interdite, les constructions seront desservies depuis une voie interne débouchant sur la RD 10.

En outre, dans l'ensemble du secteur AUb, les voies nouvelles devront respecter les emprises minimales suivantes :

- 12 mètres minimum pour les voies structurantes afin d'intégrer un traitement paysager et gérer en toute sécurité les cheminements piétons et cyclos,
- 8 mètres minimum pour les voies de desserte secondaire,
- 5 mètres minimum pour les voies de desserte tertiaire.

Les principes de desserte automobile et piétonne à respecter pour les différents sites d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que le statut des liaisons à créer figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

ARTICLE AU « indicée » 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.
En outre, dans le secteur AUy, une disconnection totale entre le réseau d'eau du process industriel et le réseau d'eau potable doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental. Le dispositif de disconnection sera hydraulique à zone de pression réduite contrôlable.

4.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le sous-secteur AUya, en l'absence de réseau collectif de collecte des eaux usées, chaque construction ou installation doit être raccordée à un système permanent d'assainissement, individuel ou semi collectif, conforme aux règlements en vigueur, notamment la loi sur l'eau de 1992.

La filière d'assainissement, tant par ses caractéristiques que par son dimensionnement, doit être adaptée aux besoins de l'utilisateur et déterminée par une étude de filière individuelle selon les réglementations en vigueur.

Dans le reste du secteur AUy et dans l'ensemble du secteur AUb, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU « indicée » 3 **ACCES ET VOIRIE**

3.1 Sous-secteur AUya :

3.1.1 – Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des ordures ménagères.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (notamment les véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères).

La chaussée des voies aura une largeur minimum de 5 mètres.

3.1.2 – Conditions d'accès aux parcelles :

Aucun véhicule ne doit stationner ou manœuvrer sur la voie publique.

Les accès sur les routes nationales et départementales sont interdits.

3.2 Secteur AUb et reste du secteur AUy :

Les dispositions de l'article R. 111-4 du Code de l'Urbanisme s'appliquent.

En outre, dans le secteur AUy (site des Bas Champs), la chaussée des voies nouvelles aura une largeur minimale de 5 mètres.

En outre, dans le secteur AUy (site des Bas Champs), la création d'accès automobiles directs sur la RD 10 est interdite, les constructions seront desservies depuis une voie interne débouchant sur la RD 10.

En outre, dans l'ensemble du secteur AUb, les voies nouvelles devront respecter les emprises minimales suivantes :

- 12 mètres minimum pour les voies structurantes afin d'intégrer un traitement paysager et gérer en toute sécurité les cheminements piétons et cyclos,
- 8 mètres minimum pour les voies de desserte secondaire,
- 5 mètres minimum pour les voies de desserte tertiaire.

Les principes de desserte automobile et piétonne à respecter pour les différents sites d'urbanisation future à vocation d'habitat, ainsi que le statut des liaisons à créer figurent aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

ARTICLE AU « indicée » 4 **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4.1 - Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui nécessite une alimentation en eau potable.
En outre, dans le secteur AUy, une disconnection totale entre le réseau d'eau du process industriel et le réseau d'eau potable doit être installée, en application de l'article 16-3 du règlement sanitaire départemental. Le dispositif de disconnection sera hydraulique à zone de pression réduite contrôlable.

4.2 - Assainissement :

Eaux usées :

Dans le sous-secteur AUya, en l'absence de réseau collectif de collecte des eaux usées, chaque construction ou installation doit être raccordée à un système permanent d'assainissement, individuel ou semi collectif, conforme aux règlements en vigueur, notamment la loi sur l'eau de 1992.

La filière d'assainissement, tant par ses caractéristiques que par son dimensionnement, doit être adaptée aux besoins de l'utilisateur et déterminée par une étude de filière individuelle selon les réglementations en vigueur.

Dans le reste du secteur AUy et dans l'ensemble du secteur AUb, le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour

toute construction ou installation produisant des eaux usées. *Eaux pluviales :* ***Dans le secteur AUya,*** le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée. Dans le reste de la zone, les dispositions figurant au Zonage Pluvial, annexé au présent dossier, doivent être respectées. **4.3 - Réseaux divers :** Les branchements et réseaux privés (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés. **ARTICLE AU « indicée » 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS** ***Dans le sous-secteur AUya***, pour accueillir une construction ou une installation requérant un assainissement, la superficie du terrain doit permettre la réalisation d'un système d'assainissement non collectif respectant les normes en vigueur. ***Dans le reste des secteurs AUb et AUy***, cet article n'est pas réglementé. **ARTICLE AU « indicée » 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** **6.1. Dans le sous-secteur AUya :** **6.1.1 Dispositions communes :** Les aires de stockages annexes aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposées entre les bâtiments et l'emprise de la voie bordant la parcelle. **6.1.2 Implantations par rapport à la route départementale n°10 :** Les constructions et installations doivent être implantées en respectant la marge de recul figurant au Règlement-Document graphique, à l'exception des ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales qui peuvent être aménagés dans cette marge de recul, dans la mesure où ils participent de l'intégration paysagère de la façade du site d'activités sur cette voie. **6.1.3 Implantations par rapport aux autres voies et emprises publiques :** Les constructions seront édifiées en observant une distance de recul minimum de 5 mètres mesurée depuis la limite d'emprise des voies. **6.2. Dans le reste du secteur AUy :** **Expression de la règle :** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 10. Les constructions doivent être édifiées en observant une distance de recul minimale de 5 mètres mesurée par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer. Les aires de stockages annexes aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés entre les bâtiments et les voies bordant la parcelle. **Exceptions :** Ces retraits ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions anciennes ou en retrait de celui-ci. L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la	toute construction ou installation produisant des eaux usées. *Eaux pluviales :* ***Dans le secteur AUya,*** le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément aux prescriptions applicables à la zone (cf. autorisation Loi sur l'eau), et nonobstant les obligations légales applicables à la construction ou l'installation autorisée. Dans le sous-secteur AUyal, les rejets industriels devront avoir fait l'objet d'un prétraitement avant rejet au réseau pluvial conformément à la réglementation en vigueur. Dans le reste de la zone, les dispositions figurant au Zonage Pluvial, annexé au présent dossier, doivent être respectées. **4.3 - Réseaux divers :** Les branchements et réseaux privés (ex. : électricité, téléphone, gaz,...) doivent être enterrés. **ARTICLE AU « indicée » 5 CARACTERISTIQUE DES TERRAINS** Non réglementé. **ARTICLE AU « indicée » 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES** **6.1. Dans le sous-secteur AUya :** **6.1.1 Dispositions communes :** Les aires de stockages annexes aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposées entre les bâtiments et l'emprise de la voie bordant la parcelle. **6.1.2 Implantations par rapport à la route départementale n°10 :** Les constructions et installations doivent être implantées en respectant la marge de recul figurant au Règlement-Document graphique, à l'exception des ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales qui peuvent être aménagés dans cette marge de recul, dans la mesure où ils participent de l'intégration paysagère de la façade du site d'activités sur cette voie. **6.1.3 Implantations par rapport aux autres voies et emprises publiques :** A l'intérieur du sous-secteur AUyal : Les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à une distance de recul minimum de 5 mètres mesurée depuis la limite d'emprise des voies. En dehors du sous-secteur AUyal : Les constructions seront édifiées en observant une distance de recul minimum de 5 mètres mesurée depuis la limite d'emprise des voies. **6.2. Dans le reste du secteur AUy :** **Expression de la règle :** Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement de la RD 10. Les constructions doivent être édifiées en observant une distance de recul minimale de 5 mètres mesurée par rapport à l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer. Les aires de stockages annexes aux activités autorisées (à ciel ouvert ou non) ainsi que les dépôts de matériaux et de véhicules ne pourront être disposés entre les bâtiments et les voies bordant la parcelle. **Exceptions :** Ces retraits ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique, à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des constructions anciennes ou en retrait de celui-ci. L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la

qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

6.3. Dans le secteur AUb :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

En outre, dans le sous-secteur AUbb, la plus grande longueur de la construction principale doit être orientée est/ouest. Dans le cas de deux volumes de même longueur, un des deux doit avoir une orientation est/ouest.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE AU « indicée » 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans le secteur AUy :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

7.2. Dans le secteur AUb :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

ARTICLE AU « indicée » 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur AUy, entre deux constructions non jointives quelle qu'en soit la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espace d'une largeur minimale de 3,50 mètres pour permettre l'entretien du sol et des constructions elles-mêmes. Cet espace doit permettre le passage et le stationnement des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur AUb, cet article n'est pas réglementé.

qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

6.3. Dans le secteur AUb :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer,
- soit avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

Dans le cadre d'un ensemble ou groupe de bâtiments réalisés sur un terrain par un même constructeur, si le parti architectural et urbanistique de l'opération le justifie, les constructions peuvent être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement.

En outre, dans le sous-secteur AUbb, la plus grande longueur de la construction principale doit être orientée est/ouest. Dans le cas de deux volumes de même longueur, un des deux doit avoir une orientation est/ouest.

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut ne pas respecter les règles précédentes.

ARTICLE AU « indicée » 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dans le secteur AUy :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées sur limite(s) séparative(s) ou avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport au(x) limite(s) séparative(s).

Exceptions :

L'implantation par rapport aux voies des constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement des eaux usées, poteaux, pylônes, coffrets, …), ne doit pas porter atteinte à la forme urbaine existante, à l'environnement et à la qualité du paysage. Elle peut, pour des raisons techniques, ne pas respecter les règles précédentes.

7.2. Dans le secteur AUb :

Expression de la règle :

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur limite(s) séparative(s),
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les constructions annexes d'une superficie n'excédant pas 20m² et d'une hauteur hors tout n'excédant pas 3,50 mètres, le recul minimal par rapport aux limites séparatives est abaissé à 1 mètre.

ARTICLE AU « indicée » 8 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le secteur AUy, entre deux constructions non jointives quelle qu'en soit la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espace d'une largeur minimale de 3,50 mètres pour permettre l'entretien du sol et des constructions elles-mêmes. Cet espace doit permettre le passage et le stationnement des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur AUb, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE AU « indicée » 9 EMPRISE AU SOL **Définition :** Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain. Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol. **Expression de la règle :** ***Dans le secteur AUy***, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol. ***Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique)****, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa et pouvant être plus restrictives que la présente règle, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..* ***En outre, pour le sous-secteur AUya,*** les dispositions figurant au Règlement – Document graphique (marge de recul par rapport à la RD10) doivent être respectées. ***Dans le secteur AUb***, cet article n'est pas réglementé. **ARTICLE AU « indicée » 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **Définition :** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment. **10.1. Dans le secteur AUy :** Non réglementé. **10.2. Dans le secteur AUb :** **Expression de la règle :** ***Dans le sous-secteurAUbb***, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. ***Dans le reste du secteur AUb***, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au sommet de l'acrotère. **Exceptions :** Pour les équipements publics il n'est pas fixé de hauteur maximale.	**ARTICLE AU « indicée » 9 EMPRISE AU SOL** **Définition :** Le coefficient d'emprise au sol est égal au rapport entre, d'une part, la projection verticale du volume du bâtiment et, d'autre part, la superficie du terrain. Les éléments de modénature (balcons, terrasses, débords de toiture, etc.) et le sous-sol de la construction sont exclus du calcul de l'emprise au sol. **Expression de la règle :** ***Dans le secteur AUy***, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. Pour les constructions et installations techniques de très faible emprise tel que, par exemple, un transformateur d'électricité, il n'est pas fixé de limite d'emprise au sol. ***Pour les terrains situés en zone inondable (cf. délimitation de la zone inondable figurant au document graphique)****, il est rappelé que compte tenu de l'existence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Inondation (P.P.R.) liés aux crues de la Loire dans le Val d'Authion, des dispositions réglementaires particulières existent pour limiter l'emprise au sol des constructions nouvelles ainsi que celle des extensions du bâti existant. Ces dispositions étant spécifiques en fonction du niveau d'aléa et pouvant être plus restrictives que la présente règle, il convient de se reporter au P.P.R., servitude d'utilité publique annexée au dossier de P.L.U..* ***En outre, pour le sous-secteur AUya,*** les dispositions figurant au Règlement – Document graphique (marge de recul par rapport à la RD10) doivent être respectées. ***Dans le secteur AUb***, cet article n'est pas réglementé. **ARTICLE AU « indicée » 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** **Définition :** Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexes à la construction et reconnus comme indispensables. La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public depuis l'égout de la toiture ou le sommet de l'acrotère jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement. Lorsque la rue possède une pente égale ou supérieure à 10%, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 mètres de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon comme indiqué précédemment. **10.1. Dans le secteur AUy :** À l'intérieur du sous-secteur AUyal : dans une bande de 5m de largeur le long des limites séparatives, la hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. En outre, dans l'emprise spécifique délimitée sur le document graphique, la hauteur des constructions est limitée à 5 mètres. En dehors du sous-secteur AUyal : Non réglementé. **10.2. Dans le secteur AUb :** **Expression de la règle :** ***Dans le sous-secteurAUbb***, la hauteur des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère. ***Dans le reste du secteur AUb***, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout de toiture et 9 mètres au sommet de l'acrotère. **Exceptions :** Pour les équipements publics il n'est pas fixé de hauteur maximale.

ARTICLE AU « indicée » 11 ASPECT EXTERIEUR	**ARTICLE AU « indicée » 11 ASPECT EXTERIEUR**
11.1. Dans le sous-secteur AUya :	**11.1. Dans le sous-secteur AUya :**
11.1.1 Dispositions générales	**11.1.1 Dispositions générales**
Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.	Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
Les façades des constructions nouvelles devront présenter un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.	Les façades des constructions nouvelles devront présenter un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.
Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant et par rapport aux voisins proches déjà installés.	Les demandes d'occupation du sol devront être accompagnées d'éléments techniques permettant d'évaluer l'insertion du projet dans le site existant et par rapport aux voisins proches déjà installés.
11.1.2 Formes et façades	**11.1.2 Formes et façades**
Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur seront adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Il en découle que dans l'éventualité de construction risquant de mettre en jeu tant le parti d'aménagement que le site dans une acception élargie, le projet pourra être refusé.	Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. En référence à l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur seront adaptés « au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ». Il en découle que dans l'éventualité de construction risquant de mettre en jeu tant le parti d'aménagement que le site dans une acception élargie, le projet pourra être refusé.
Le projet devra prendre en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence tant en ce qui concerne l'implantation, que les volumes, les matériaux et les coloris. Les percements doivent être de formes simples et rythmées.	Le projet devra prendre en compte les constructions existantes afin d'assurer une cohérence tant en ce qui concerne l'implantation, que les volumes, les matériaux et les coloris. Les percements doivent être de formes simples et rythmées.
Les logements de fonction autorisés, de par leur implantation, leurs formes, leurs coloris devront s'intégrer au projet global.	Les logements de fonction autorisés, de par leur implantation, leurs formes, leurs coloris devront s'intégrer au projet global.
11.1.3 Matériaux et finitions	**11.1.3 Matériaux et finitions**
L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.	L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Sauf utilisation générale de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastique, plaques métalliques anodisées ou peintes au four, …), la tonalité générale des façades sera harmonieuse. Dans tous les cas, la polychromie présentée devra être spécialement traitée par le volet paysager du permis de construire permettant une bonne compréhension du dossier.	Sauf utilisation générale de matériaux de revêtement ou de bardage spécialement colorés (plastique, plaques métalliques anodisées ou peintes au four, …), la tonalité générale des façades sera harmonieuse. Dans tous les cas, la polychromie présentée devra être spécialement traitée par le volet paysager du permis de construire permettant une bonne compréhension du dossier.
11.1.4 Toitures	**11.1.4 Toitures**
Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.	Les toitures terrasses ou de faible pente devront être cachées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.
Les machineries et autres équipements techniques au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur aspect visuel le justifie.	Les machineries et autres équipements techniques au-dessus de la couverture de la construction doivent avoir un aspect satisfaisant. L'intégration au bâtiment peut être imposée lorsque leur aspect visuel le justifie.
11.1.5 Publicités et enseignes	**11.1.5 Publicités et enseignes**
Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront figurer sur l'avant-projet soumis à l'aménageur et se conformer au règlement sur la publicité.	Tout dispositif publicitaire ainsi que les enseignes devront figurer sur l'avant-projet soumis à l'aménageur et se conformer au règlement sur la publicité.
En outre : - ils ne pourront être implantés que sur une façade du bâtiment, ou sur un élément maçonné façon tuffeau (mur) disposé soit en clôture, soit en retrait de la limite, d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'une longueur maximale de 5 mètres ; - ils ne pourront dépasser le volume bâti ou l'élément maçonné. Lorsqu'ils seront apposés à plat sur un mur ou parallèlement à un mur, ils devront laisser une marge d'un mètre avant la rive de toiture ou l'arête du bâtiment, et ne devront pas constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0.25 m.	En outre : - ils ne pourront être implantés que sur une façade du bâtiment, ou sur un élément maçonné façon tuffeau (mur) disposé soit en clôture, soit en retrait de la limite, d'une hauteur maximale de 2 mètres et d'une longueur maximale de 5 mètres ; - ils ne pourront dépasser le volume bâti ou l'élément maçonné. Lorsqu'ils seront apposés à plat sur un mur ou parallèlement à un mur, ils devront laisser une marge d'un mètre avant la rive de toiture ou l'arête du bâtiment, et ne devront pas constituer par rapport à lui une saillie de plus de 0.25 m.
11.1.6 Clôtures	**11.1.6 Clôtures**
Toute demande de permis de construire sera accompagnée du projet détaillé des clôtures.	Toute demande de permis de construire sera accompagnée du projet détaillé des clôtures.
Toute demande d'installation de clôture ultérieure au dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.	Toute demande d'installation de clôture ultérieure au dépôt du permis de construire devra faire l'objet d'une déclaration de travaux.
Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.	Les clôtures sont facultatives en bordure des voies publiques. Elles seront avantageusement remplacées par des haies vives ou par un aménagement paysager.
Si elles existent, elles prendront les formes suivantes :	Si elles existent, elles prendront les formes suivantes :
1. Sur voie publique :	3. Sur voie publique :

a) Elles seront constituées d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres, complétée par une plantation arbustive en pied.
Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité.

b) Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon tuffeau dont la longueur maximale sera de 5 mètres et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement (cf. 1.5 Publicités et enseignes ci-avant). Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

2. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elle pourra être doublée d'une plantation arbustive de même hauteur.

11.2. Dans le reste du secteur AUy (site des Bas Champs) :

Pour toutes les constructions et installations autorisées dans le secteur, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone UY (page 30).

11.3. Dans le secteur AUb :

Pour toutes les constructions et installations autorisées dans le secteur, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone UB pour les chapitres : 1. Généralités, 2. Adaptation au sol, 3. Façades, 4. Toitures, 5. Lucarnes et châssis de toiture, 6. Menuiseries (pages 19-20).

En outre, pour les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Pour les permis groupé et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

ARTICLE AU « indicée » 12 STATIONNEMENT

12.1. Dans le sous-secteur AUya :

Toutes dispositions devront être prises pour assurer en dehors des voies de circulation le stationnement des véhicules des personnels et de la clientèle des entreprises d'une part, l'évolution et le stationnement des véhicules de transport et de livraison d'autre part.

Les établissements qui reçoivent habituellement des véhicules de transport en commun aménageront les emplacements nécessaires à leur stationnement et à leur évolution en dehors des emprises des voies publiques.

En fonction des équipements existants sur l'espace public, il pourra être exigé l'aménagement, pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, des emplacements de stationnement pour les vélos, soit sous forme d'arceaux pour les stationnements de courte durée ou de parking abrités pour des durées plus longues.

12.2. Dans le reste du secteur AUy (site des Bas Champs) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux et pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 emploi.

Pour les constructions à usage commercial ou de services, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou de services, ainsi qu'un espace de stationnement pour les véhicules des visiteurs.

12.3. Dans le secteur AUb :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle,
- 1,5 place de stationnement par logement pour une habitation collective,
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la S.H.O.N. de l'immeuble pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce.

12.4. Dans l'ensemble de la zone :

c) Elles seront constituées d'un grillage dont la hauteur sera limitée à 2 mètres, complétée par une plantation arbustive en pied.
Une hauteur supérieure pourra être autorisée par dérogation pour respecter des normes de sécurité.

d) Les accès pourront être accompagnés visuellement par un tronçon de mur façon tuffeau dont la longueur maximale sera de 5 mètres et sa hauteur de 2 mètres. Il pourra servir de support à l'identification de l'établissement (cf. 1.5 Publicités et enseignes ci-avant). Les équipements techniques tels que coffret de raccordement électrique pourront y être intégrés.

4. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elle pourra être doublée d'une plantation arbustive de même hauteur.

11.2. Dans le reste du secteur AUy (site des Bas Champs) :

Pour toutes les constructions et installations autorisées dans le secteur, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone UY (page 30).

11.3. Dans le secteur AUb :

Pour toutes les constructions et installations autorisées dans le secteur, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone UB pour les chapitres : 1. Généralités, 2. Adaptation au sol, 3. Façades, 4. Toitures, 5. Lucarnes et châssis de toiture, 6. Menuiseries (pages 19-20).

En outre, pour les clôtures, les dispositions suivantes doivent être respectées :

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes ou structures compliquées.

Pour les permis groupé et les lotissements, il est exigé que le projet définisse une typologie précise des clôtures autorisées afin de conférer une identité à l'opération.

Si une clôture sur voie est réalisée en grillage, elle doit impérativement être doublée d'une haie constituée d'essences variées à caractère champêtre ou floral lorsqu'aucun traitement paysager n'est prévu sur le domaine public pour masquer ladite clôture.

ARTICLE AU « indicée » 12 STATIONNEMENT

12.1. Dans le sous-secteur AUya :

Toutes dispositions devront être prises pour assurer en dehors des voies de circulation le stationnement des véhicules des personnels et de la clientèle des entreprises d'une part, l'évolution et le stationnement des véhicules de transport et de livraison d'autre part.

Les établissements qui reçoivent habituellement des véhicules de transport en commun aménageront les emplacements nécessaires à leur stationnement et à leur évolution en dehors des emprises des voies publiques.

En fonction des équipements existants sur l'espace public, il pourra être exigé l'aménagement, pour les constructions à usage d'activités ou d'équipements autorisées dans la zone, des emplacements de stationnement pour les vélos, soit sous forme d'arceaux pour les stationnements de courte durée ou de parking abrités pour des durées plus longues.

12.2. Dans le reste du secteur AUy (site des Bas Champs) :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions à usage de bureaux et pour les établissements industriels et artisanaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 1 emploi.

Pour les constructions à usage commercial ou de services, il est exigé 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de vente ou de services, ainsi qu'un espace de stationnement pour les véhicules des visiteurs.

12.3. Dans le secteur AUb :

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Les aires de stationnement seront réalisées selon les normes suivantes :

- 2 places de stationnement par logement pour une habitation individuelle,
- 1,5 place de stationnement par logement pour une habitation collective,
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la S.H.O.N. de l'immeuble pour les constructions à usage de bureaux ou de commerce.

12.4. Dans l'ensemble de la zone :

Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.* *En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.* *Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*	*Conformément à l'article L.123-1-2 du Code de l'urbanisme, « lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.* *Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.* *En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L.332-7-1.* *Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »*
ARTICLE AU « indicée » 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	**ARTICLE AU « indicée » 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**
13.1 - Espaces libres et plantations : **13.1.1 Dans le sous-secteur AUya :** ***Dispositions générales :*** Il sera planté en moyenne un arbre pour 1000 m² de superficie parcellaire, cette valeur constituant une moyenne. Ainsi, sur les aires de stationnement situées dans les zones de façade des bâtiments, il sera planté au moins 1 arbre de moyenne ou haute venue et 3 arbustes pour 10 places de stationnement. Les surfaces réservées aux espaces verts et plantations doivent représenter 10% au moins de la superficie de la parcelle. Les plantes arbustives, arbres de haute et moyenne venue doivent être choisis parmi les espèces dominantes en Anjou. En particulier, les peupliers, thuya, cupressus, cupressocyparis sont interdits. ***Le traitement de la frange avec les ensembles bâtis existants :*** Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement, un merlon d'une hauteur de 1.50 m minimum planté d'un boisement de la base jusqu'à la crête, et accompagné d'un passage pour l'entretien, doit être réalisé : - en limite est (au-delà de la marge de recul par rapport à la RD10) et nord de l'ensemble bâti de la Bibardière, - en limite ouest de l'ensemble bâti de l'Aunay. L'emprise totale de l'aménagement (merlon et passage pour l'entretien) est de 15 m minimum. Pour la nature du couvert végétal, il s'agit de travailler sur le registre bocager en diversifiant quelque peu la palette végétale avec des essences un peu plus florifères mais au port rustique pour égayer la frange « coté habitation ». Seront ainsi privilégiées les essences suivantes : Carpinus betulus (charmille) - Frangula (bourdaine) - Prunus mahaleb (cerisier) - Cornus mas (cornouiller mâle) - Laburnum (cytise) - Rosa canina (églantier) - Euonymus europaeus (fusain d'Europe) - Rhamnus (nerprun) - Coryllus (noisetier) - Malus sylvestris (pommier sauvage) - Philadelphus (seringat) - Prunus padus (cerisier à grappes) - Prunus spinosa (prunellier) - Salix caprea (saule marsault) - Sambucus (sureau) - Ligustrum (troène) - Viburnum opulus (viorne obier) - Syringa (Lilas) – Quercus robur (Chêne pédonculé) – Fraxinus excelsior (frêne commun). ***Le traitement de la façade sur la RD10 :*** La marge de recul est destinée à recevoir un traitement paysager du même type que celui réalisé pour le 1er lotissement de LA RONDE : - espace ouvert enherbé intégrant des ouvrages de gestion des eaux pluviales peu profonds et non clôturés, pouvant accueillir une végétation basse de milieux humides ; - plantation de charmilles pour occulter les clôtures, complétée de quelques bosquets pour donner du rythme et de la profondeur **13.1.2 Dans le reste du secteur AUy (site des Bas Champs) :** **Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).** Les dépôts à l'air libre, ainsi que les citernes à gaz liquéfié ou à mazout doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la	**13.1 - Espaces libres et plantations :** **13.1.1 Dans le sous-secteur AUya :** ***Dispositions générales :*** Il sera planté en moyenne un arbre pour 1000 m² de superficie parcellaire, cette valeur constituant une moyenne. Ainsi, sur les aires de stationnement situées dans les zones de façade des bâtiments, il sera planté au moins 1 arbre de moyenne ou haute venue et 3 arbustes pour 10 places de stationnement. Les surfaces réservées aux espaces verts et plantations doivent représenter 10% au moins de la superficie de la parcelle. Les plantes arbustives, arbres de haute et moyenne venue doivent être choisis parmi les espèces dominantes en Anjou. En particulier, les peupliers, thuya, cupressus, cupressocyparis sont interdits. ***Le traitement de la frange avec les ensembles bâtis existants :*** Conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement, un merlon d'une hauteur de 1.50 m minimum planté d'un boisement de la base jusqu'à la crête, et accompagné d'un passage pour l'entretien, doit être réalisé : - en limite est (au-delà de la marge de recul par rapport à la RD10) et nord de l'ensemble bâti de la Bibardière, - en limite ouest de l'ensemble bâti de l'Aunay. L'emprise totale de l'aménagement (merlon et passage pour l'entretien) est de 15 m minimum. Pour la nature du couvert végétal, il s'agit de travailler sur le registre bocager en diversifiant quelque peu la palette végétale avec des essences un peu plus florifères mais au port rustique pour égayer la frange « coté habitation ». Seront ainsi privilégiées les essences suivantes : Carpinus betulus (charmille) - Frangula (bourdaine) - Prunus mahaleb (cerisier) - Cornus mas (cornouiller mâle) - Laburnum (cytise) - Rosa canina (églantier) - Euonymus europaeus (fusain d'Europe) - Rhamnus (nerprun) - Coryllus (noisetier) - Malus sylvestris (pommier sauvage) - Philadelphus (seringat) - Prunus padus (cerisier à grappes) - Prunus spinosa (prunellier) - Salix caprea (saule marsault) - Sambucus (sureau) - Ligustrum (troène) - Viburnum opulus (viorne obier) - Syringa (Lilas) – Quercus robur (Chêne pédonculé) – Fraxinus excelsior (frêne commun). ***Le traitement de la façade sur la RD10 :*** La marge de recul est destinée à recevoir un traitement paysager du même type que celui réalisé pour le 1er lotissement de LA RONDE : - espace ouvert enherbé intégrant des ouvrages de gestion des eaux pluviales peu profonds et non clôturés, pouvant accueillir une végétation basse de milieux humides ; - plantation de charmilles pour occulter les clôtures, complétée de quelques bosquets pour donner du rythme et de la profondeur ***Le traitement de la frange agricole nord-est (tranche 3 ZA de La Ronde) :*** A l'intérieur du sous-secteur AUyal, dans l'emprise spécifique délimitée sur le document graphique, les stockages à l'air libre sont interdits. **13.1.2 Dans le reste du secteur AUy (site des Bas Champs) :** **Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).**

voie publique que sur les limites séparatives.

13.1.3 Dans le secteur AUb :

Dans l'ensemble du secteur AUb,

Dans les lotissements ou les opérations groupées, les espaces communs et les aires de jeux seront plantés d'essences locales à raison d'1 arbre par 50 m². Ils devront représenter au minimum 10% de la superficie d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement groupé doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

Afin de traiter la transition entre l'urbanisation future et l'espace agricole environnant, des haies bocagères doivent être plantées sur certaines franges des sites d'extension urbaine conformément aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

En outre pour le site du Tertre Ouest (entre la zone UY et le chemin rural de la Godinière),

Afin de créer un espace tampon par rapport à la zone UY contiguë, une bande boisée doit être aménagée sur une profondeur minimale de 15 mètres, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

13.2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU « indicée » 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Les dépôts à l'air libre, ainsi que les citernes à gaz liquéfié ou à mazout doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

13.1.3 Dans le secteur AUb :

Dans l'ensemble du secteur AUb,

Dans les lotissements ou les opérations groupées, les espaces communs et les aires de jeux seront plantés d'essences locales à raison d'1 arbre par 50 m². Ils devront représenter au minimum 10% de la superficie d'assiette de l'opération.

Les aires de stationnement groupé doivent faire l'objet d'un traitement paysager (plantations d'arbres de hautes tiges ou de haies).

Afin de traiter la transition entre l'urbanisation future et l'espace agricole environnant, des haies bocagères doivent être plantées sur certaines franges des sites d'extension urbaine conformément aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

En outre pour le site du Tertre Ouest (entre la zone UY et le chemin rural de la Godinière),

Afin de créer un espace tampon par rapport à la zone UY contiguë, une bande boisée doit être aménagée sur une profondeur minimale de 15 mètres, conformément aux dispositions figurant aux Orientations d'Aménagement (pièce n°3).

13.2 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU « indicée » 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

EFFETS DES MODIFICATIONS APPORTEES AU PLU

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Allonnes est soumise à évaluation environnementale. Vous trouverez ci-après le résumé non technique de l'évaluation environnementale réalisée par THEMA Environnement.

1 RESUME NON TECHNIQUE

1. CONTEXTE GENERAL DE L'OPERATION

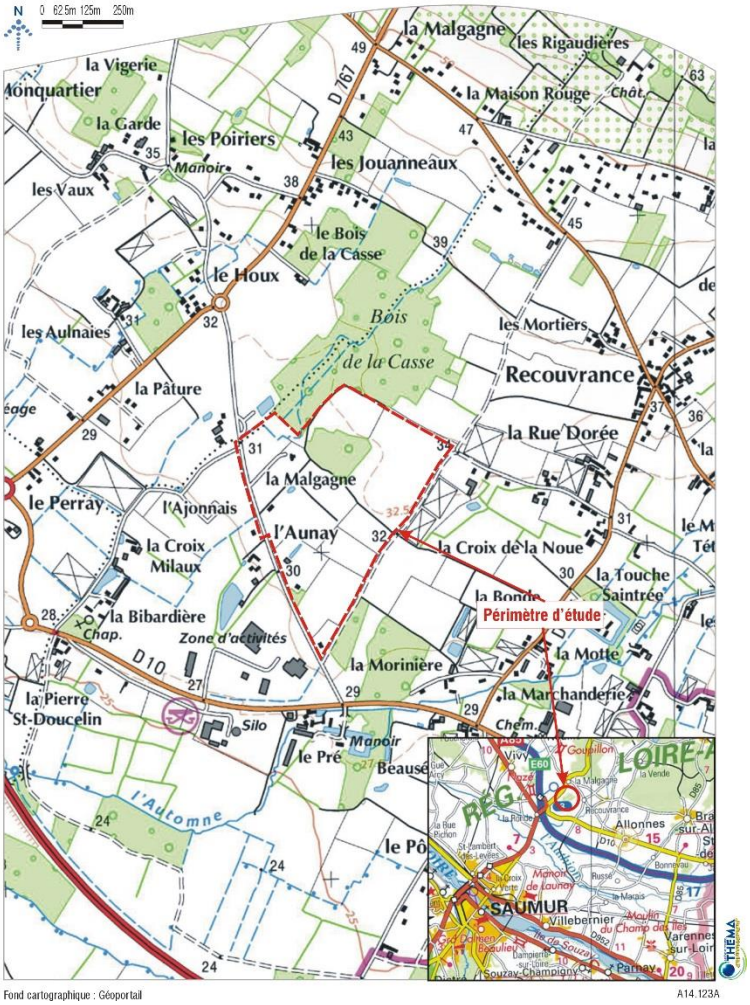
a. Situation

La zone d'activités de la Ronde est située à Allonnes entre la route départementale n°10 vers Tours et la route départementale n°767 vers Le Mans, à proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute A 85 Angers-Tours.

Allonnes fait partie de la Communauté d'Agglomération de Saumur qui souhaite agrandir la zone ANJOU ACTIPARC de la Ronde existante (38 ha aménagés).

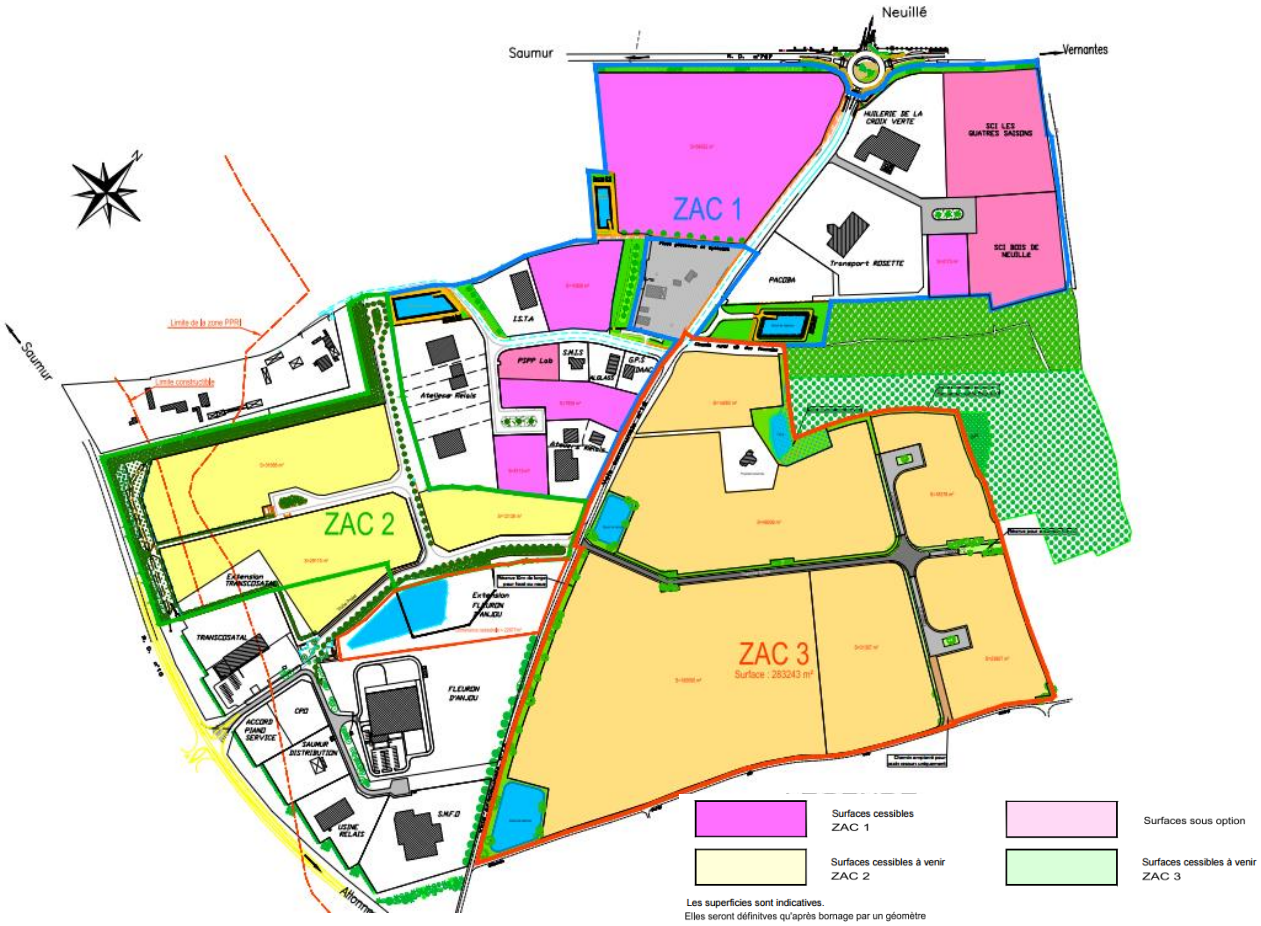
Le site envisagé pour l'extension couvre une zone d'environ 28 ha et s'étend à l'est de la rue de l'Aunay (VC 13) qui relie la RD 10 à la RD 767. Il borde le bois de la Casse au nord et un chemin rural à l'est.

CARTE DE LOCALISATION



b. Contexte de l'opération - Justifications

Deux secteurs ont déjà été aménagés au sud sur environ 12 hectares et au nord sur environ 26 ha. Ces deux zones ne sont pas contiguës.



Ce projet d'extension s'est accompagné de la mise en place d'une réserve foncière sur environ 41 ha (ZAC[1] 2 et ZAC 3) afin d'assurer la jonction entre le lotissement au Sud et la ZAC 1 au Nord.

Afin de proposer une nouvelle offre foncière destinée à des activités industrielles, tertiaires, artisanales et commerciales, la Communauté d'Agglomération a décidé la création d'une seconde tranche opérationnelle sur la partie Est de cette réserve foncière sur environ 28 hectares, dans le prolongement de la zone existante, qui sera aménagée dans le cadre d'une procédure de ZAC, baptisée ZAC n°3 et permettant de proposer une offre foncière indisponible à ce jour (parcelle de 10 ha minimum).

Outre la réponse à un besoin avéré, l'extension de la zone de La Ronde pourra permettre de développer une offre foncière permettant l'accueil d'activités qui nécessitent de bonnes conditions d'accès, des surfaces de parcelles importantes et d'un seul tenant et des hauts niveaux de service.

[1] Zone d'Aménagement Concerté

Elle répond aux enjeux suivants :
. Pérenniser l'emploi local en permettant aux entreprises de se relocaliser et se développer sur leur territoire,
. Favoriser le développement économique du territoire en offrant des possibilités d'accueil aux nouvelles entreprises désirant s'implanter.
. Renforcer l'attractivité de ce pôle économique majeur de l'agglomération Saumuroise

La zone d'activités de La Ronde à Neuillé / Allonnes comme celle de Longué-Jumelles sont situées dans le Val d'Authion qui concentre une activité maraîchère et horticole particulièrement importante. Malgré cela, ces deux zones diffèrent dans leurs rôles. Si la zone d'activités de Longué-Jumelles connait un développement diversifié (agroalimentaire, BTP, logistique, …) la zone d'activités de La Ronde concentre davantage d'activités de préparation, conditionnement et logistique liées au maraichage et à l'horticulture. La zone de La Ronde participe ainsi à la dynamique des activités maraichères et horticoles du Val d'Authion, tenant un rôle complémentaire vis-à-vis de zones telle que l'Anjou Végéparc de Longué-Jumelles destiné au développement d'activités de production.

Au rythme de commercialisation moyen de 2.2 ha par an, les 8.1 ha disponibles à La Ronde au 01/01/2016 répondaient aux besoins pour un peu plus de 3 ans et demi; il est donc urgent d'envisager l'extension de cette zone pour permettre le développement économique du cœur d'agglomération, mais aussi de satisfaire le développement du secteur d'Allonnes qui totalise à lui seul de l'ordre de 13.000 habitants.

c. Objectifs et description des évolutions du PLU

Pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la tranche 3 de la ZAC la Ronde 3, classée en zone agricole (A) au Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Allonnes, une mise en compatibilité du PLU de la Commune d'Allonnes est nécessaire, par l'engagement de la procédure dite de **déclaration de projet**.

Une évaluation environnementale est réalisée dans le cadre de cette déclaration de projet afin d'identifier les incidences prévisibles sur l'environnement des évolutions du PLU, en apprécier l'importance et proposer, le cas échéant, des mesures pour les supprimer, les réduire ou les compenser.

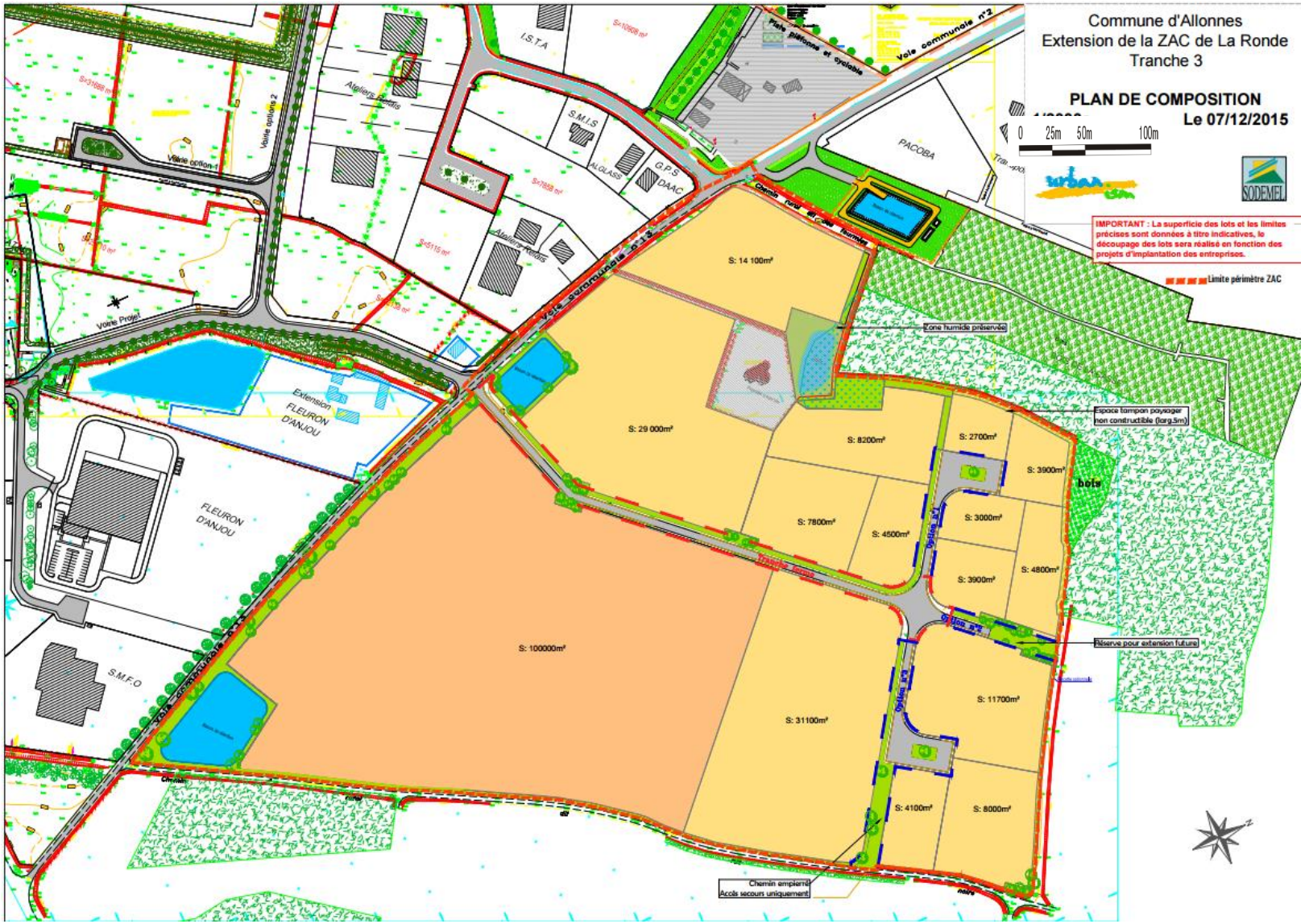
d. Présentation du projet d'aménagement

L'accès sera réalisé depuis la RD 767 au niveau de la VC 13. Une voie interne avec deux raquettes de retournement est prévue.

Le positionnement de cette voirie permet d'obtenir des lots de 10 et 5 ha d'un seul tenant au sud-ouest de la ZAC.

Au nord, un découpage des lots de surface pouvant être comprise entre 2000 et 30 000 m^2 est possible.

Une habitation au nord en bordure du bois est préservée. Un « fil vert » ou liaison douce pour piéton et cycliste est prévue dans la partie nord de l'extension.



Le découpage des lots est indicatif

2. ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec :

- La charte du Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine (recours à des démarches de qualité, réalisation de nouvelles extensions sous la forme d'opérations d'ensemble, application des principes de développement durable)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne. aux vues des dispositifs de gestion des eaux pluviales prévus et des effets attendus en termes de maintien de qualité des milieux naturels récepteurs, de l'absence d'impact sur les zones humides
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Authion (le projet ne remet pas en cause les enjeux identifiés à l'échelle du SAGE°.
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) (pas de remise en cause des continuités écologiques identifiées dans le SRCE).
- Le Plan Climat Energie Territorial 2013-2018
- Le Plan Départemental des Espaces Naturels Sensibles (pas d'ENS au droit du site ou à ses abords)

Le SCOT du Grand saumurois est en cours d'élaboration. D'ici son approbation, toute ouverture à l'urbanisation de zones naturelles, agricoles ou forestières ainsi que de zones à urbaniser créées après le 1er juillet 2002 est soumise à dérogation, après avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles.

3. ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Les tableaux suivants et la carte synthétisent les sensibilités environnementales et les contraintes réglementaires sur le secteur plus particulièrement concerné par l'évolution du document d'urbanisme.

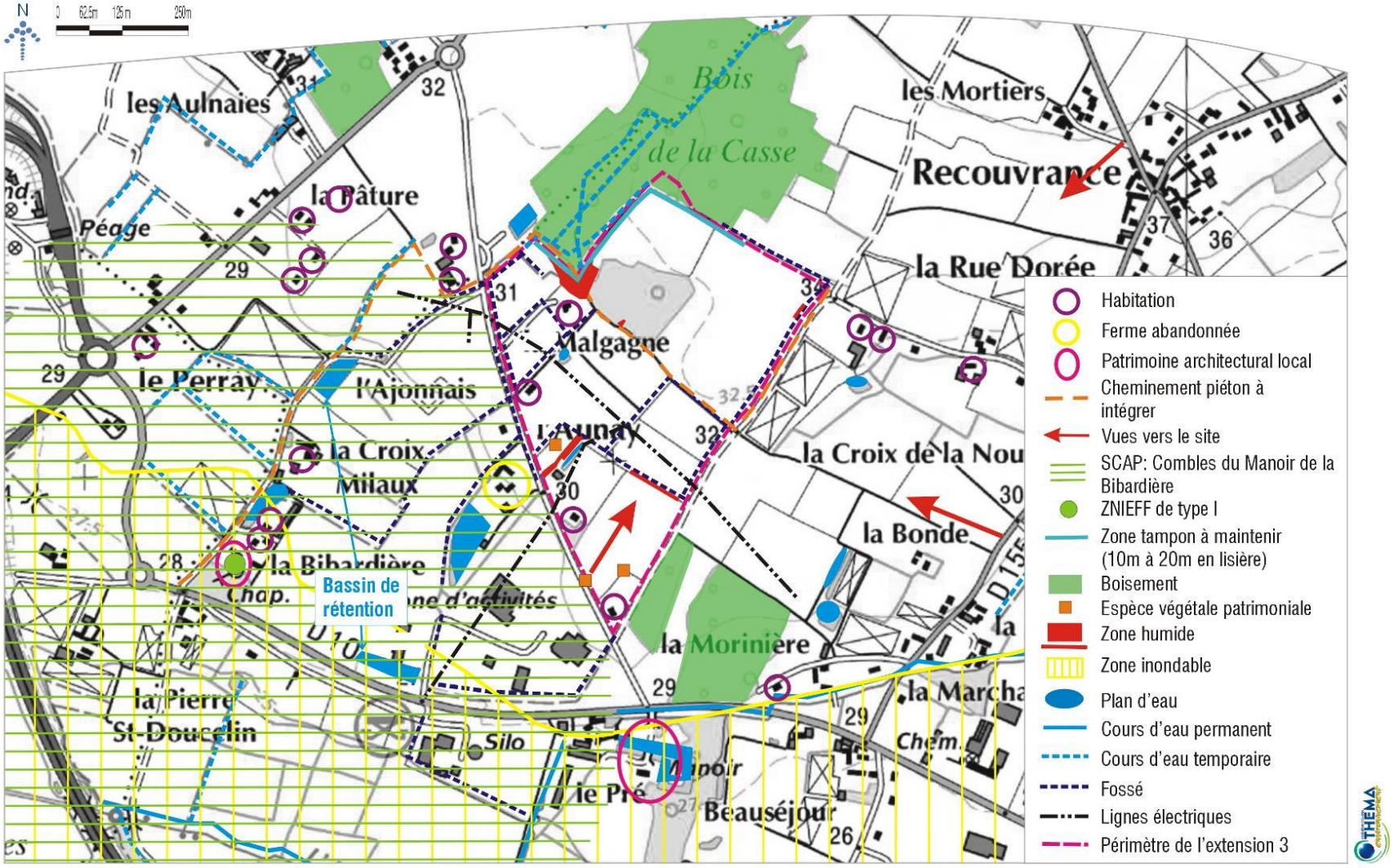
THEMATIQUE	ETAT INITIAL - SENSIBILITES ET CONTRAINTES	ENJEUX/OBJECTIFS/MESURES
Topographie	Terrains au relief peu marqué, s'inclinant légèrement vers le sud, en bordure du Val d'Authion	
Géologie / Hydrogéologie	Des sols sous-tendus par des alluvions anciennes donnant des sols sableux plus ou moins graveleux et des sables argileux Les terrains recèlent une nappe susceptible de devenir quasi affleurante par rapport au terrain naturel en période hivernale. Site situé en dehors de périmètres de protection de captage d'eau potable	La présence d'une nappe superficielle dans le talweg central peut constituer une contrainte vis-à-vis de la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.
Réseau hydrographique	Site localisé dans le bassin versant aval de l'Autonne, affluent de l'Authion. Etat écologique de la masse d'eau (Authion): moyen Site parcouru par plusieurs fossés débouchant sur le réseau pluvial (fossé et bassin de rétention) de la zone d'activités existante. Secteur ayant fait l'objet d'un arrêté d'autorisation en 2010	Préservation des ressources en eau Prise en compte des dispositions du SDAGE Loire Bretagne
Risques majeurs	Risque inondation : Allonnes est située dans l'aire du Plan de prévention des Risques d'inondation du Val d'Authion en cours de révision : **site hors zone inondable** Risques mouvement de terrain : - retrait gonflement des argiles : aléa faible - cavités : pas de cavité connue sur le site Zonage sismique : zone 2 (aléa faible) Feu de forêt : site localisé à proximité d'un bois Risque tempête sur toute la commune Le site n'est pas soumis à des risques technologiques particuliers.	Prise en considération de règles de construction parasismiques pour tous les bâtiments sauf habitations individuelles

THEMATIQUE	ETAT INITIAL - SENSIBILITES ET CONTRAINTES	ENJEUX/OBJECTIFS/MESURES
Cadre biologique	Des milieux assez marqués par la présence humaine et des espèces végétales communes à très communes (enjeu modéré à faible). 85% du périmètre d'étude est occupé par des terres agricoles (grandes cultures et cultures maraîchères). 4000 m² zones humides dont une principale autour d'un plan d'eau jouxtant une habitation et des zones humides de taille restreinte au niveau de fossés. Faune : des enjeux écologiques identifiés au niveau de la lisière du bois de la Casse (situé hors périmètre), principalement pour les groupes des reptiles et des chiroptères (chauves souris) Site localisé dans le Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine mais en dehors tout espace faisant l'objet d'un inventaire ou d'une protection du patrimoine naturel. Un site connu pour les chauves souris (Combles du manoir de la Bibardiere) à 500 m Site localisé en dehors des réservoirs de biodiversité et des corridors principaux	Protection de la lisière et de la zone humide principale juxtaposée au bois Prise en compte de la Charte du PNR
Cadre paysager	Site à 2 km de la zone tampon du site Unesco « Val de Loire » Un site localisé sur les terrasses sableuses d'Allonnes entre les contreforts du massif boisé du Baugeois au nord, et le val d'Authion au sud. Le site se caractérise par un paysage, assez ouvert, marqué par les cultures de pleins champs céréaliers et maraîchers, auxquelles se mêlent habitat diffus et quelques espaces en friche. Bâtiments d'activités au sud, perceptions lointaines vers le coteau boisé au nord et le secteur bâti de la Recouvrance	Gestion des covisibilités avec interfaces agricoles Façade qualifiante sur rue de l'Aunay au sud

THEMATIQUE	ETAT INITIAL - SENSIBILITES ET CONTRAINTES	ENJEUX/OBJECTIFS/MESURES
Cadre patrimonial	Site non concerné par périmètre de protection de monument historique. Aucun élément de petit patrimoine intéressant. Un site archéologique recensé (vestiges gallo-romains) sur le site	Un diagnostic archéologique sera prescrit préalablement aux travaux
Habitat – Activités - Equipements	3085 habitants à Allonnes en 2012. Une population relativement jeune. Quatre habitations sont aujourd'hui localisées dans le périmètre de la ZAC. Les ouvriers forment la catégorie socioprofessionnelle (CSP) la plus représentée à Allonnes La Zone d'activités La Ronde accueille aujourd'hui près de 25 entreprises (voir page suivante) ; Fleuron d'Anjou, SMFO Métallurgie, Transports Rosette constituant les plus importantes d'entre elles. Le site du projet est en grande partie voué à l'agriculture (cultures céréalières et maraîchage). Il n'existe aucun siège d'exploitation sur le site. 4 exploitations agricoles exploitent des terres sur le site. 3 des 4 exploitations disposent de conventions d'occupation précaire et gratuite consenties par la Sodemel. Ces terres ne constituent pas les meilleures terres sur la commune en terme de valeur agronomique. Les équipements sont principalement localisés dans le bourg d'Allonnes à 3 km du site.	La présence de 4 habitations constitue une contrainte forte (elles sont aujourd'hui propriétés de la Sodemel en sa qualité d'aménageur). Les enjeux agricoles paraissent modestes car impactant principalement une exploitation en toute fin de carrière et structures de taille importante, implantées à distance du site de la Ronde.

THEMATIQUE	ETAT INITIAL - SENSIBILITES ET CONTRAINTES	ENJEUX/OBJECTIFS/MESURES
Déplacements et réseaux	Proximité de l'échangeur de Vivy (A85). Le site est desservi par la voie communale de l'Aunay raccordée à une voie structurante (RD 767) via un giratoire Le lotissement de la Ronde et l'extension 1 de la ZAC ne sont pas raccordés entre eux et disposent de deux accès indépendants. Zone d'activités non desservie par les transports en commun Pas d'itinéraires de sentiers de randonnée pédestre et cycliste à proximité du site. Site non desservi par le réseau d'assainissement eaux usées. Capacité limitée d'une canalisation d'eau potable rue de l'Aunay.	
Pollutions et nuisances	Absence de site potentiellement pollué connu au sein du périmètre d'étude Absence d'industrie émettrice de rejets atmosphériques induisant une altération significative de la qualité de l'air. Ambiance sonore dégradée pour l'habitation à proximité de la fonderie à l'extrémité sud du site (Cette maison est propriété de la Sodemel et destinée à être démolie).	Limiter les nuisances diverses pour les riverains

SYNTHÈSE DES SENSIBILITÉS ENVIRONNEMENTALES



Source : Géoportail

A14.123A

Synthèse des sensibilités environnementales

4. LES RAISONS DES CHOIX RETENUS, LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES

Le P.L.U. d'Allonnes a été approuvé le 22 décembre 2004 et a fait l'objet de deux révisions simplifiées en 2007 et 2009.

Le document d'urbanisme en vigueur ne prévoit pas d'extension de la zone d'activités au nord de la rue de l'Aunay. Les espaces concernés étant des espaces voués à l'activité agricole.

La délimitation de l'extension vient dans le prolongement de la ZAC 1, s'appuie sur la lisière du bois de la Casse, la rue de l'Aunay (VC 13), à l'ouest, et un chemin rural à l'est. Elle est la seule à pouvoir proposer une emprise foncière importante d'un seul tenant (10 ha).

Les évolutions nécessaires à la mise en œuvre du projet ont pour objet :

- le classement en zone AUya (zone d'urbanisation future à usage d'activités) au droit des terrains de l'extension
  1. l'adaptation des dispositions réglementaires relatives à cette zone portant sur les implantations des constructions par rapport aux autres voies et emprises publiques, aux hauteurs de construction autorisées, au traitement paysager de la frange agricole et aux rejets au réseau pluvial
  2. l'ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à l'extension de la zone d'activités

Les objectifs de ces évolutions sont les suivants :

3. optimisation des emprises constructibles,
4. limiter la consommation foncière
5. prise en compte des enjeux paysagers
6. protection des ressources en eau

5. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT

Thématiques	Effets des évolutions du PLU	Mesures
Qualité de l'air et climat	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre (trafics, chauffage, émissions industrielles potentielles) liés à la poursuite de l'aménagement de la ZAC.	Pas de mesures spécifiques Principe de cheminement piéton figuré dans l'OAP, dispositions réglementaires relatives aux plantations arborées (fixation des poussières) (disposition non modifiée)
Milieu physique	Accroissement des surfaces imperméabilisées Accroissement des risques potentiels d'altération de la qualité des eaux par les rejets d'eaux pluviales. Production supplémentaire d'eaux usées dans un secteur non desservi par le réseau d'assainissement collectif	Dispositions réglementaires visant à réduire autant que possible l'imperméabilisation (disposition non modifiée) Mise en place de dispositifs de régulation et de traitement des eaux pluviales (obligation au titre de la loi sur l'eau codifiée) prévue dans le cadre du projet Rajout d'une disposition relative au prétraitement des eaux industrielles Règlement rappelant l'obligation de mise en place d'une filière d'assainissement, conformément aux réglementations en vigueur (disposition non modifiée).
Ressource en eau potable	Pas d'aggravation des risques de contamination du champ captant de la Fontaine situé à un peu plus de 3 km au nord-est	Le règlement impose une disconnection totale entre le réseau d'eau du process industriel et le réseau d'eau potable (disposition non modifiée)
Risques majeurs	Risques naturels : pas d'accroissement des risques naturels et/ou de l'exposition des populations aux risques L'extension de l'urbanisation en bordure d'un boisement accroît en théorie le risque « feu de forêt ». Risques industriels et technologiques : la ZAC peut potentiellement accueillir des établissements susceptibles d'induire des risques industriels et peut accroître l'exposition au risque technologique lié au transport de matières dangereuses des usagers et riverains de ces secteurs (risque très faible)	Informations portées aux acquéreurs dans les cahiers des charges de cession des terrains : Prise en considération de règles de construction parasismiques pour les futures constructions et du risque de mouvement de terrain consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Marge de recul de 5 m minimum entre boisement et constructions Aucune mesure particulière dans le PLU : mesures relevant de la réalisation d'une étude d'impact et une étude de danger spécifique aux activités concernées

Thématiques	Effets des évolutions du PLU	Mesures
Milieux naturels et biodiversité	Suppression d'habitats (cultures essentiellement) qui présentent une faible sensibilité intrinsèque. 85% de la surface de zones humides recensées sur le site préservées dans le cadre de l'aménagement. Enjeux écologiques identifiés au niveau de la lisière du bois de la Casse (reptiles et chauves-souris)	L'OAP fait ressortir : 7. Préservation de la zone humide bordant le bois de la Casse 8. Maintien d'une bande d'au moins 5 m non constructible au niveau de la lisière de ce bois 9. Haie bocagère à planter à l'interface avec les parcelles agricoles sur les franges sud-est et nord-est du site Exclusion d'une zone de fourrés bordant le bois des parcelles à urbaniser Dispositions réglementaires (plantations d'arbres et d'arbustes allant dans le sens de favoriser la biodiversité dans les zones urbaines (disposition non modifiée).
Réseau Natura 2000	Pas d'incidences sur les sites Natura 2000 les plus proches : 10. Lac de Rillé et forêts voisines d'Anjou et de Touraine, située à 900m au nord 11. le SIC et la ZPS « Vallée de la Loire des Ponts-de-Cé à Montsoreau	Pas de mesures nécessaires
Cadre paysager et patrimonial	Incidences sur le contexte paysager liées à l'accroissement des surfaces artificialisées au détriment d'espaces agricoles. Apparition de nouveaux volumes dans le paysage Site localisé en dehors de la zone tampon du Val de Loire inscrit au Patrimoine Mondial de l'UNESCO Pas de contrainte liée au patrimoine Un site archéologique recensé dans le périmètre (vestiges gallo-romains).	Nouvelle disposition réglementaire visant à limiter à 8 m la hauteur des constructions dans une bande de 5m de largeur le long des limites séparatives. Bande de 5m de largeur intégrant la plantation d'une haie bocagère figure au règlement graphique (plan de zonage) et dans l'OAP pour maîtriser l'interface avec la frange agricole Les dispositions réglementaires y interdisent le stockage à l'air libre et limitent la hauteur de construction à 5m. Ces dispositions seront précisées dans le cadre des documents réglementaires de la ZAC (Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines et Paysagères (CPAUP)) Aucune mesure particulière. Le règlement rappelle les dispositions applicables en matière d'archéologie.

Thématiques	Effets des évolutions du PLU	Mesures
Cadre socio-économique	Suppression de trois des quatre habitations présentes dans l'emprise Incidences directes sur les activités agricoles : 18,7 ha inscrits au registre parcellaire agricole en 2012 – 4 exploitations concernées Impact modéré sur une exploitation en toute fin de carrière et des structures de taille importante, implantées à distance du site de la Ronde. Terres présentant une valeur agronomique moyenne Projet d'extension participant au dynamisme économique du Saumurois. Création d'emplois (350 estimés).	Indemnisation des propriétaires et exploitants évincées Utilisation économe de l'espace : découpage des lots à la demande et règlement optimisant le foncier
Déplacements	Augmentation des trafics du fait de l'urbanisation). Carrefour RD 767/VC 13 présente l'avantage d'être d'ores et déjà sécurisé (carrefour giratoire) Accroissement potentiel de la fréquentation de la ligne 12 (Brain-sur-Allonnes- Saumur) : arrêt toutefois à environ 800 m (10 à 15 minutes à pied) et fréquence aujourd'hui peu attractive. Le projet permet la perméabilité pour les piétons et cycles.	Aucune mesure spécifique L'évolution de l'offre en transports en commun pour la desserte de la ZA de la Ronde relève de la politique des transports à l'échelle de la communauté d'Agglomération. Principe de cheminement piéton figuré dans l'OAP
Nuisances sonores	L'ouverture à l'urbanisation de l'extension de la ZA de la Ronde va induire des incidences sur le contexte sonore liées au trafic et aux activités qui viendront s'implanter sur le site : impacts potentiels sur habitation localisée dans le périmètre de l'extension	Pas de mesures spécifiques au niveau du PLU Entreprises susceptibles de générer des nuisances sonores devront respecter la réglementation en vigueur (réglementation sur les bruits de voisinage)
Santé humaine	L'extension de la ZA de la Ronde n'induit pas de risques potentiels d'altération de la qualité des eaux exploitées pour l'alimentation publique en eau potable. Les évolutions du PLU n'induisent pas, sous réserve de la mise en place de mesures spécifiques le cas échéant par les entreprises qui viendront s'implanter:	Voir mesures « espace hydrique », nuisances sonores, qualité de l'air et climat

Thématiques	Effets des évolutions du PLU	Mesures
	12. d'incidences sanitaires liées au bruit pour les populations riveraines 13. d'incidences significatives sur la qualité de l'air Elles peuvent induire un accroissement du risque de contamination des sols	

6. SUIVI ENVIRONNEMENTAL DU PLAN ET DE SES RESULTATS

La réglementation impose la mise en place d'un suivi environnemental du PLU dans un délai de 6 ans à compter de la délibération d'approbation de la mise en compatibilité. Ce suivi passe par la définition d'indicateurs de suivis. Les indicateurs proposés dans le cas présent sont relatifs à/au(x) :

- au contrôle des rejets industriels dans le réseau pluvial
- au contrôle des dispositifs d'assainissement autonomes
- l'évolution de la biodiversité à l'interface Bois d la Casse/ZA
- l'évaluation qualitative de l'insertion paysagère et le suivi des plantations de haies au niveau de la frange agricole

7. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

L'évaluation environnementale a pour objectif de nourrir le PLU, des enjeux environnementaux du territoire, afin qu'ils en soient une composante au même titre que les questions urbaines, économiques, sociales, de déplacements.

La démarche adoptée est la suivante :

⇨ une analyse de l'état « actuel » de l'environnement;
⇨ une description du projet (objets de la mise en compatibilité), afin d'en apprécier les conséquences sur l'environnement, domaine par domaine et de justifier, vis-à-vis de critères environnementaux, les raisons de son choix, apparaissant comme le meilleur compromis entre les impératifs techniques, les contraintes financières et l'intégration environnementale ;
⇨ une indication des impacts du projet sur l'environnement, qui apparaît comme une analyse thématique des incidences prévisionnelles liées au projet.

L'évaluation environnementale s'est appuyée sur les dossiers réalisés en parallèle ou au préalable :
- Etudes d'impact La Ronde 1 (2001) et La Ronde 2 (2008),
- Dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau codifiée – Extension 2 et 3 (2009),
- Etude de faisabilité de la ZAC (2010 – cabinet de géomètres experts Lecouteux Branly),
- Dossier de demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée – Urban'ism – Octobre 2015
- Etude d'impact de la ZA de la Ronde 3 – en cours
- Dossier de déclaration de projet – Urban'ism (en cours)

Ce travail a été mené en collaboration avec la commune d'Allonnes, la Communauté d'Agglomération Saumur Loire Développement et la Sodemel.